
MANUAL D'INFORMACIÓ DELS AFECTATS URBANÍSTICS

Sector d'Urbanisme

Ajuntament  de Barcelona

MANUAL D'INFORMACIÓ DELS AFECTATS URBANÍSTICS

ÍNDEX

I.- CONCEPTES:

Planejament urbanístic.
Execució urbanística.
Sistema de reparcel·lació.
Reparcel·lació modalitat compensació.
Reparcel·lació modalitat cooperació.
Sistema d'actuació d'expropiació.
Actuació Aïllada d'expropiació.
Afectat urbanístic.
Dret de reallotjament.

II.- DRETS DELS AFECTATS URBANÍSTICS:

1.- Drets genèrics dels propietaris en el sistema d'expropiació.

Indemnització.
Què és el mètode residual estàtic?
Què són els deures i càrregues pendents?
Exemples.
Procediment
Recursos
Transmissió de la propietat
Percepció dels lloguers de l'immoble arrendat durant la tramitació del procediment.
En relació al desallotjament.
Interessos de demora.
Reallotjament.
Reallotjament provisional

2.- Drets genèrics dels propietaris en el sistema de reparcel·lació.

Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues

Adjudicació d'aprofitament de resultat o indemnització.

Exemples.

Altres elements indemnitzables.

Propietaris titulars d'activitats econòmiques.

Reallotjament

Audiència personal i informació pública.

Recursos

Reallotjament provisional

En relació al desallotjament

Interessos de demora

3.- Drets genèrics dels arrendataris i altres ocupants legals

Indemnització

Exemples.

Despeses de trasllat

Contradicció de la indemnització o apreuament

Recursos

Lliurament de la possessió.

En relació al desallotjament

Interessos de demora

Reallotjament.

4.- Titulars d'activitats econòmiques. Indemnització per les despeses de trasllat.

III.- DRET DE REALLOTJAMENT:

1.- Conceptes

Dret de reallotjament

Residència habitual

Habitatge de substitució

Tipologies d'habitatges de substitució

Habitatge per afectats urbanístics (HAUS)

Habitatges d'allotjament transitori

Titular del dret de reallotjament

Subjecte obligat a fer efectiu el dret de reallotjament.

2.- Requisits

Requisits comuns

Requisits específics del sistema de reparcel·lació.
Requisits específics en l'actuació per mitjà d'expropiació
Naturalesa del dret de reallotjament.

3.- Condicions

Condicions de l'habitatge de substitució
Condicions i títols d'adjudicació dels habitatges de substitució.

4.- Procediment

Procediment de reallotjament per mitjà de la reparcel·lació
Procediment de reallotjament per mitjà de l'expropiació

5.- Règim jurídic i econòmic de l'habitatge per afectats urbanístics (HAUS)

Termini de qualificació
Requisits
Formalització de l'escriptura pública en cas de compravenda
Donacions i transmissions mortis-causa
Restants transmissions
Preu de l'habitatge HAUS
Renda màxima (lloguer) de l'habitatge HAUS.

6.- Règim jurídic i econòmic dels altres habitatges de substitució

Quines són les altres tipologies
Exigència de mutu acord
Terminis de qualificació.
Requisits
Règim de transmissió i dret d'adjudicació preferent
Preu màxim dels habitatges de substitució de protecció oficial i especial.

7.- Condicions econòmiques del reallotjament

Supòsit de propietaris-ocupants
Exemples
Supòsit de propietaris ocupants en concurrència de cotitularitats o altres drets reals.
Supòsit de titulars d'un dret d'arrendament o altre dret de gaudi.
Exemples.

ANNEX 1.- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.

ANNEX 2.- Aplicació del Decret 80/2009 HAUS als procediments expropiatoris de l'ajuntament de Barcelona

LEGISLACIÓ

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC).

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl (LSU).

Llei d'expropiació forçosa de 16 de desembre de 1954 (LEF)

Reglament de la Llei d'expropiació forçosa, aprovat per Decret de 26 d'abril de 1957 (REF).

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Orden ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

CONCEPTES

Planejament urbanístic

La planificació urbanística del territori es porta a terme mitjançant el planejament urbanístic general, que a Barcelona és constituït pel Pla general metropolità de 1976 i per modificacions puntuals del mateix en aquells àmbits on el transcurs del temps ha requerit una nova i actual planificació adequada a les necessitats de la nostra societat contemporània. En sòl urbà el planejament urbanístic general es desenvolupa per mitjà dels plans de millora urbana i pels plans especials urbanístics.

Execució urbanística

L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts en la legislació urbanística per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant els d'aprofitament privatiu com els destinats a equipaments i dotacions de titularitat pública, la urbanització dels nous vials i de les noves zones verdes o espais públics, i la implantació de les infraestructures requerides, són part integrant de la gestió urbanística i constitueixen la fase de culminació del procés.

L'execució urbanística s'efectua mitjançant els sistemes d'actuació de reparcel·lació o d'expropiació. Els sistemes d'actuació són determinats, en principi, pel planejament urbanístic.

Sistema de reparcel·lació

Té per objecte repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística entre totes les persones propietàries afectades (comunitat de

reparcel·lació), regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació d'acord amb el planejament urbanístic, i executar o completar les obres o els serveis necessaris. Els vials, les zones verdes, els terrenys destinats a implantar els equipaments o dotacions de titularitat pública, així com el 10% d'aprofitament de l'àmbit –que s'ha de destinar a finalitats pròpies del patrimoni municipal urbanístic, i per tant i especialment a la construcció de vivendes de protecció pública- són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

La reparcel·lació comprèn també la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi de repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació.

A més dels propietaris o propietàries de les finques afectades (comunitat de reparcel·lació) també són persones interessades en l'expedient, els titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució, i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin a l'expedient i acreditin aquesta condició.

Les despeses d'urbanització són a càrrec de les persones propietàries.

Són despeses d'urbanització, entre d'altres, les indemnitzacions procedents per l'extinció dels drets reals o personals, les procedents pel trasllat forçós d'activitats i les generades per fer efectiu el dret de real·lotjament.

Totes les finques incloses dins l'àmbit d'actuació queden afectades al compliment dels deures imposats per la legislació urbanística. L'àmbit d'actuació és el sector de planejament urbanístic o el polígon d'actuació urbanística.

La reparcel·lació es formula mitjançant un instrument de gestió anomenat Projecte de Reparcel·lació. L'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació produeix essencialment els següents efectes econòmics i jurídics: a) La cessió a l'Ajuntament dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta, perquè se'n faci l'afectació que determina el planejament urbanístic; b) l'afectació real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació; c) la subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les; i d) l'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.

Els sistema de reparcel·lació es pot gestionar en la modalitat de compensació o en la modalitat de cooperació.

Reparcel·lació modalitat compensació_____

En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i en els condicions que siguin determinades pel planejament urbanístic, i es constitueixen en Junta de Compensació, llevat del supòsit de propietari únic o de reparcel·lació voluntària.

Les Juntes de compensació formulen i presenten a tràmit el projecte de reparcel·lació, o si s'escau el formula i presenta el propietari únic o els propietaris en reparcel·lació voluntària.

La iniciativa correspon als propietaris o propietàries que ostentin més del 50% de la propietat de l'àmbit. Els propietaris i propietàries que no hagin promogut el sistema, tenen dret a adherir-se a la Junta de Compensació que es constitueixi, amb igualtat de drets i deures. La manca d'adhesió a la Junta de Compensació, pot donar lloc, segons el que es prevegi en els seves bases d'actuació, o bé a la reparcel·lació de les finques no incorporades (en aquest cas les bases

poden preveure que el pagament de les despeses d'urbanització corresponents a aquestes finques vagi a càrrec dels seus titulars o que el pagament s'efectuï mitjançant cessió de terrenys edificables) o bé a l'expropiació de les mateixes (en aquest cas, la Junta de Compensació és la beneficiària de l'expropiació).

Les Juntes de compensació actuen com a fiduciàries, amb ple poder dispositiu sobre les finques que pertanyen a les persones adherides a la junta, sense més limitacions que els que siguin establertes pels estatuts.

La Junta de compensació és directament responsable, davant l'Ajuntament, de la urbanització completa del sector de planejament urbanístic o el polígon d'actuació urbanística.

Totes les finques incloses dins l'àmbit d'actuació, quedes afectades al compliment dels deures imposats per la legislació urbanística, encara que llurs propietaris o propietàries no s'hagin adherit a la Junta de compensació.

Reparcel·lació modalitat cooperació_____

Les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta. L'Administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries, a les quals els pot exigir el pagament de bestretes i, en cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, els pot aplicar la via de constrenyiment.

El Projecte de reparcel·lació pot ser formulat i presentat a tràmit pels propietaris o propietàries que representin més del 50% de la superfície de l'àmbit d'actuació, i en cas contrari se subroga en la seva formulació l'Administració actuant.

Les persones propietàries poden, a iniciativa pròpia o per acord de l'Ajuntament, constituir associacions

administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar el projecte de reparcel·lació.

Sistema d'actuació d'expropiació

El sistema d'actuació urbanística per expropiació s'aplica per polígons d'actuació urbanística complets i comprès tots els béns i els drets que hi siguin inclosos. La delimitació de l'àmbit d'actuació ha d'anar acompanyada d'una relació dels béns i drets afectats, d'acord amb la legislació d'expropiació forçosa.

El sistema d'actuació urbanística per expropiació té per objecte l'execució integral del planejament urbanístic en l'àmbit d'actuació i també, si escau, l'edificació.

Actuació Aïllada d'expropiació

En tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada. Les actuacions aïllades solen referir-se a l'execució de sistemes urbanístics de caràcter públic (vials, zones verdes i equipaments) i a l'ampliació de patrimoni públic de sòl i habitatge (construcció de vivendes de protecció pública).

Afectat urbanístic

Són afectats urbanístics tots els titulars de drets que resulten incompatibles amb el planejament urbanístic. Les indemnitzacions i/o altres drets que corresponen per l'extinció d'aquests béns i drets incompatibles, es determinen en els procediments legalment regulats per a l'execució del planejament urbanístic, és a dir en els procediments dels sistemes de reparcel·lació o d'expropiació.

Els drets afectats i incompatibles poden ser diversos, essent els més comuns, els de propietat sobre béns immobles, construccions, plantacions i similars; els d'arrendament d'habitatges; els d'arrendament de locals

destinats a activitats econòmiques de tipus comercial o industrial; i els corresponents a la titularitat empresarial d'una activitat econòmica.

Dret de reallotjament

Les actuacions urbanístiques, tant les efectuades pel sistema de reparcel·lació com les efectuades pel sistema d'expropiació, poden afectar especialment i més enllà dels béns i drets indemnitzables econòmicament, el dret a l'habitatge de les persones que viuen i destinen a residència habitual i permanent els habitatges afectats per l'actuació. En aquest cas, la legislació urbanística vigent els reconeix i regula el dret a ser reallotjades en un habitatge de substitució.

II.- DRETS DELS AFECTATS URBANÍSTICS

1.- Drets genèrics dels propietaris en el sistema d'expropiació.

Indemnització

Els propietaris de béns immobles tenen dret a ser indemnitzats per la pèrdua de l'immoble afectat. Els criteris generals de valoració en sòl urbà són els establerts a l'article 22 de la LSU, i les regles concretes de valoració en sòl urbanitzat, són les de l'article 24.1 de la LSU quan el sòl o bé no està edificat, o bé l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o es troba en situació de ruïna física; o les de l'article 24.2 quan es tracta de sòl urbanitzat edificat o en curs d'edificació.

En el sòl no edificat, o edificat il·legalment o edificat en situació de ruïna física, la llei diferencia entre: a) Parcel·la que té assignada ús i edificabilitat per l'ordenació urbanística, que permeti taxar el seu preu màxim de venda o lloguer, en quin cas es consideraran a efectes de valoració aquest ús i edificabilitat (per exemple una parcel·la qualificada de zona destinada a la construcció d'habitatges amb protecció oficial); i b) Terrenys que no tenen assignada edificabilitat o us privats per l'ordenació urbanística (és a dir terrenys qualificats de vials, zones verdes o espais lliures, i equipaments públics) en quin cas se'ls atribueix l'edificabilitat mitja i l'ús majoritari de l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologia hagin estat inclosos per l'ordenació urbanística (a Catalunya i d'acord amb la Disposició Addicional Tercera del TRLUC aquest àmbit especial homogeni és l'àmbit d'actuació urbanística (sector de planejament o polígon d'actuació urbanística) o l'àmbit de referència establert pel planejament urbanístic a efectes de valoració, i si no han estat inclosos en cap d'aquests àmbits, ho és el polígon fiscal en què estiguin inclosos aquests terrenys a efectes cadastrals). A l'edificabilitat resultant cal

aplicar-li el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic, i de la quantitat resultant es descomptarà, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per a poder realitzar l'edificabilitat prevista.

Quan el sòl està edificat cal procedir a la valoració del sòl pel mètode residual estàtic esmentat anteriorment, descomptant de la quantitat resultant, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder realitzar l'edificabilitat prevista, i pel mètode de comparació en el mercat d'un immoble de similars característiques, havent de determinar com a just preu el més alt de tots dos.

En tot cas, quan es tracti de sòl sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, el mètode residual considerarà els usos i edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen.

Què és el mètode residual estàtic?_____

El mètode residual estàtic és regulat a l'Ordre del Ministeri d'Economia i Finances ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres. Aquest mètode consisteix en determinar el valor en venda del sòl a partir del valor en venda del producte immobiliari acabat permès pel planejament vigent, és a dir deduint d'aquest producte final totes les despeses i beneficis necessaris per arribar-hi, produïdes entre l'adquisició del sòl i la venda del producte immobiliari final, sense tenir en compte el factor temps. Així partint del dit valor en venda del producte immobiliari acabat, es dedueixen, en primer lloc el benefici del promotor que és com a mínim el determinat per la pròpia ECO referida, i de la quantitat resultant es dedueixen en segon lloc totes les altres despeses necessàries (construcció, gestió-promoció, comercialització i finançament). La quantitat final es correspon amb el valor del sòl urbanitzat sense deduir-ne les càrregues d'urbanització. Si existeixen aquestes càrregues

pendents (enderrocs, obres d'urbanització, indemnització dels ocupants, trasllat d'indústries, real·lotjament, etc) també cal deduir-ne les despeses corresponents. La quantitat final resultant és el residu o valor de repercussió del sòl.

Què són els deures i càrregues pendents? _____

Per poder assolir l'edificabilitat objecte de valoració i per tant la indemnització corresponent a aquesta valoració, la legislació de sòl i urbanística imposa uns determinats deures a les persones propietàries del sòl, consistents en la cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant dels terrenys destinats a aprofitament i sistemes urbanístics de titularitat pública, costejar les despeses d'urbanització, costejar totes les despeses necessàries per l'extinció dels drets d'ocupació (arrendaments, trasllat d'activitats comercials i industrials, etc) i totes les altres requerides per la transformació urbanística de què es tracti. En cas d'expropiació les càrregues pendents més habituals són les requerides perquè la parcel·la assoleixi la condició de solar (cedir i urbanitzar la part de la parcel·la afectada de vial) i les requerides per desocupar i enderrocar l'edifici afectat (indemnitzacions per l'extinció de drets d'arrendament i trasllat d'activitats econòmiques, i despeses de l'enderroc).

Exemples _____

Exemple 1. Parcel·la no edificada qualificada d'HPO.

D'acord amb el planejament, a la parcel·la s'hi poden construir 1.000 m² de sostre d'habitatge protegit de règim general. Per tal de que es pugui construir, cal urbanitzar el seu front, en una superfície de 160 m², estimant-ne un cost unitari d'urbanització per metre quadrat de 250€.

El valor de repercussió del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció en règim general, calculat pel

mètode residual (valor en venda del producte immobiliari deduint benefici promotor i totes les despeses necessàries del procés constructiu), s'estima en 300€/m2. El valor de la finca urbanitzada seria:

$$1.000\text{m}^2 \times 300\text{€/m}^2 = 300.000 \text{ €}$$

S'han de deduir totes les despeses necessàries per poder materialitzar l'edificabilitat, així com les pendents per tal de gaudir de tots els serveis urbanístics. En aquest cas, seria la urbanització de la porció de vial del seu front estimat en $160 \times 250 = 40.000\text{€}$. El valor final de la finca, en el seu estat actual, serà: $300.000\text{€} - 40.000\text{€} = \mathbf{260.000 \text{ €}}$.

Exemple 2. Parcel·la no edificada qualificada de zona verda. Parcel·la de 150 m2 de superfície de sòl sense edificar, qualificada de zona verda pel planejament. Està ocupada com a pati per un llogater quins drets per desocupar la finca s'avaluen en 30.000 €. La finca està localitzada en un polígon fiscal de superfície total 350.000m2 de sòl amb una edificabilitat també total assignada pel planejament assimilable a 450.000 m2 de sostre residencial lliure que és l'ús majoritari.

Calculem el valor residual de l'ús majoritari, en funció dels següents paràmetres:

Valor en venda habitatge lliure: 4.500€/m2 construït

Relació entre m2 útil i m2 construït : 0,75

Benefici mínim del promotor d'acord amb l'ECO: 18%

Costos estimats per construir:

Cost de construcció per contracta: 1.000 €/m2 cons.

Altres despeses construcció: estimació d'un 25% cost construcció.

Despeses comercialització: s'estima en un 6% del valor en venda.

El valor residual del sòl serà:

$$(4.500 \times 0,75) \times (1 - 0,18) - 1.000 - 25\% 1.000 - 6\% (4.500 \times 0,75) = \mathbf{1.180 \text{ €/cada m}^2 \text{ sòl.}}$$

A continuació, calculem l'aprofitament mig del polígon:

$$450.000 / 350.000 = \mathbf{1,2857 \text{ m}^2 \text{st residencial/m}^2 \text{sòl.}}$$

El valor de la finca sense despeses pendents, serà:

$$150 \text{ m}^2 \times 1,2857 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \times 1.180 \text{ €/m}^2 = 227.569 \text{ €}.$$

D'aquesta quantitat es deduirà la despesa pendent, és a dir, la indemnització a l'ocupant estimada en 30.000€, per la qual cosa el valor de la finca serà:

$$227.569 \text{ €} - 30.000 \text{ €} = \mathbf{197.569 \text{ €}.$$

Exemple 3. Parcel·la edificada qualificada de zona verda. Parcel·la de 150 m² qualificada de sistemes, en el mateix polígon fiscal que el cas anterior, edificada amb una construcció de 120m² destinada a habitatge i ocupada per uns llogaters, els drets d'ocupació dels quals han estat avaluats en 50.000€. El valor de la finca serà el més alt entre el de comparació i el residual de sòl, d'acord amb el següent resum:

Residual: L'aprofitament a considerar ha de ser el mig del polígon fiscal, atès que la finca no està inclosa en cap àmbit d'actuació urbanística (sector o polígon d'actuació urbanística) pel planejament. El valor de la finca, pel mètode residual, serà:

$$150 \text{ m}^2 \times 1,2857 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \times 1.180 \text{ €/m}^2 = 227.569 \text{ €}.$$

Hem de deduir les despeses pendents, que en aquest cas serà la indemnització a l'ocupant i l'enderroc de la construcció, estimat a un preu unitari de 50€/m² construït. El valor final de la finca pel mètode residual, en les seves condicions actuals, serà:

$$227.569\text{€} - 50.000\text{€} - (120\text{m}^2 \times 50\text{€/m}^2) = \mathbf{171.569\text{€}}.$$

Comparació: Hem fet un estudi de mercat a la zona amb un mínim de cinc mostres, i comprovem que el preu en venda dels habitatges de segona mà de característiques similars a l'existent, ocupats per llogaters, és de 2.250€/m². El valor per comparació de la finca, serà:

$$120\text{m}^2 \times 2.250\text{€/m}^2 = \mathbf{270.000\text{€}}.$$

El valor de la finca serà el més alt, és a dir, **270.000 euros** que és el calculat pel mètode de comparació amb el mercat.

Procediment _____

La indemnització o just preu expropiatori s'ha de determinar mitjançant el procediment legalment establert en la legislació urbanística i en la legislació d'expropiació forçosa, en el qual els afectats puguin contradir la valoració efectuada per l'Administració expropiant. Si no hi ha mutu acord en la determinació del preu just, aquest és determinat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya. La fermesa en via administrativa de la Resolució d'aquest Jurat faculta l'Administració per pagar, ocupar i adquirir a títol d'expropiació el bé afectat, sens perjudici que els interessats puguin impugnar la resolució referida davant la Jurisdicció contenciosa administrativa.

Recursos _____

Dret a formular els recursos administratius o jurisdiccionals que corresponguin contra la determinació definitiva del preu just en via administrativa. Els preu just en via administrativa, llevat que s'hagi determinat per avenença o mutu acord amb l'Administració expropiant, és determinat per Resolució administrativa del Jurat d'expropiació de Catalunya o del Jurat Provincial d'Expropiació de Barcelona.

Transmissió de la propietat _____

Dret a no transmetre la seva propietat i a no lliurar la possessió de l'immoble afectat, fins que no li hagi estat abonada la indemnització o preu just definitivament determinat en via administrativa.

Percepció dels lloguers dels immobles arrendats durant la tramitació del Procediment _____

Els propietaris d'immobles arrendats a tercers tenen dret a què la fixació de l'import de la seva indemnització es tramiti simultàniament amb l'expropiació dels drets d'ocupació de l'immoble, i a què el desallotjament dels ocupants no es pugui efectuar fins que no s'hagi pagat o consignat el valor del preu just de la propietat expropiada. Excepcionalment l'Administració expropiant pot anticipar la data de desallotjament, però en aquest cas l'Administració se subroga en els obligacions dels ocupants respecte del propietari fins que no s'efectuï l'expropiació d'aquest.

En relació al desallotjament _____

Els propietaris ocupants de l'immoble expropiat tenen dret a romandre a la finca i a ser desallotjats en els terminis, requisits i procediment establerts als article 155 a 161, inclosos, del reglament de patrimoni dels ens locals.

Interessos de demora _____

Dret a percebre els interessos de demora en la tramitació i de demora en el pagament, en els termes i requisits establerts a la legislació general d'expropiació forçosa.

Reallotjament _____

Els propietaris d'immobles afectats d'expropiació, que constitueixen el seu domicili habitual i permanent tenen dret a ser reallotjats en els termes i requisits regulats per la legislació vigent, a ser possible en el mateix àmbit d'actuació, i a càrrec de l'administració expropiant o del beneficiari de l'expropiació.

Reallotjament provisional _____

Les persones propietàries a les quals se'ls ha reconegut el dret de reallotjament tenen dret a romandre a l'habitatge afectat fins tenir a la seva disposició l'habitatge definitiu de substitució o si s'escau l'habitatge d'allotjament provisional. Cas de ser necessari el reallotjament provisional, totes les despeses són a càrrec de l'administració expropiant o del beneficiari de l'expropiació.

2.- Drets genèrics dels propietaris en el sistema de reparcel·lació.

Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues _____

El conjunt de propietaris o propietàries tenen dret a l'apropiació del 90% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació determinat pel planejament urbanístic, i al seu repartiment equitatiu en els termes establerts en la legislació de sòl i en la legislació urbanística. El 10% d'aprofitament restant és de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament o altra administració actuant.

Adjudicació d'aprofitament de resultat o indemnització _____

El dret de les persones propietàries en el repartiment equitatiu dels beneficis (aprofitament urbanístic d'apropiació privada) i càrregues del planejament, és proporcional a la superfície de les finques originàries aportades a la reparcel·lació, llevat d'acord unànim de totes les persones propietàries en un altre sentit. Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet adjudicar-los finques independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic pel valor de l'aprofitament no adjudicat o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís. En qualsevol cas, si la quantia dels drets no arriba al 15% de l'aprofitament de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir forçosament per una

indemnització substitutòria equivalent al valor de l'aprofitament no adjudicat.

D'acord amb l'article 27.1 LSU, als efectes de repartir els beneficis i càrregues i l'adjudicació de les parcel·les resultants, el sòl es taxarà pel valor que tindria si estigués acabada l'actuació de transformació urbanística, és a dir pel mètode residual estàtic referit a la mateixa LSU.

El mètode residual estàtic és regulat a la Orden ECO 805/2003, de 27 de març. Aquest mètode consisteix en determinar el valor en venda del sòl a partir del valor en venda del producte immobiliari acabat permès pel planejament vigent, és a dir deduint d'aquest producte final totes les despeses i beneficis necessaris per arribar-hi, produïdes entre l'adquisició del sòl i la venda del producte immobiliari final, sen se tenir en compte el factor temps. Així, partint del dit valor en venda del producte immobiliari acabat, es dedueixen, en primer lloc el benefici del promotor que és com a mínim el determinat per la pròpia ECO referida, i de la quantitat resultant es dedueixen en segon lloc totes les altres despeses necessàries (construcció, gestió-promoció, comercialització i finançament). De la quantitat final s'ha de deduir el valor dels deures i càrregues d'urbanització de l'actuació (enderrocs, obres d'urbanització, indemnització pel valors de construccions, instal·lacions i altres preexistències incompatibles, indemnització d'arrendaments, indemnització pel trasllat d'indústries, reallotjament, etc). La quantitat final resultant és el residu o valor de repercussió del sòl.

D'acord amb l'article 27.2 de la mateixa LSU, quan per raó de la seva escassa participació alguns propietaris no poden ser adjudicatariis d'edificabilitat de resultat, i la seva adjudicació ha de ser substituïda per una indemnització de valor equivalent, les despeses d'urbanització (despeses corresponents als deures i càrregues de l'actuació) a descomptar del valor de l'aprofitament han de ser incrementades per la taxa

lliure de risc i per la prima de risc. El valor unitari de repercussió que hagi resultat per cada unitat d'aprofitament de l'àmbit d'actuació, és el que determina el preu del valor de la indemnització econòmica substitutòria d'aprofitament.

Exemple

Es tracta d'un polígon d'actuació urbanística a executar pel sistema de reparcel·lació, de 2000 m² de superfície, integrat per dues finques de 80 m² i de 1920 m². La de 80 m² està construïda amb un habitatge de 85m² de sostre ocupat pel seu propietari la primera i la segona no està edificada. El planejament situa dues finques de resultat indivisibles, una amb 2.000m² de sostre residencial d'habitatge lliure, que d'acord amb els càlculs efectuats té un valor de repercussió de 750€/m², i una altra amb 1.750 de sostre protegit amb una repercussió de 300€/m². Les càrregues de la transformació (indemnitzacions, enderrocs, urbanització i altres) s'estimen en 500.000€.

En primer lloc, com que l'edificabilitat privada de resultat té valors diferents (habitatge lliure i habitatge protegit) cal homogeneïtzar el sostre convertint-lo en unitats d'aprofitament o unitats de valor (UV) calculant la relació entre els valors residuals dels diferents usos, prenent com a referència el de valor més alt, és a dir, el que correspon a residencial lliure. D'aquesta manera podrem agrupar la totalitat dels diferents sostres en un mateix concepte, susceptible d'aplicació d'un únic valor de repercussió. Així, el coeficient d'homogeneïtzació del sostre residencial lliure serà la unitat (750/750) i el de l'habitatge protegit 0,40 (300/750). El sostre homogeneïtzat a residencial lliure total (o unitat de valor o aprofitament) serà:

$$2.000 \times 1 + 1.750 \times 0,40 = \mathbf{2.700 \text{ UV}}$$

L'aprofitament de cadascuna de les finques de resultat definides en l'ordenació, expressat en unitats de valor, serà:

Habitatge lliure: $2.000 \text{ m}^2 \text{st} \times 1 \text{ UV/m}^2 \text{st} = 2.000 \text{ UV}$.

Hab. protegit: $1.750 \text{ m}^2 \text{st} \times 0,4 \text{ UV/m}^2 \text{st} = 700 \text{ UV}$.

El valor total d'aquest aprofitament i de cadascuna de les unitats de valor serà:

Valor total urbanitzat: $2.700 \text{ UV} \times 750 \text{ €/UV} = 2.025.000 \text{ euros}$.

Cessió a l'Administració (10%): 202.500 euros.

Despeses urbanització: 500.000 euros.

Valor edificabilitat que es poden repartir els propietaris del sòl:

$2.025.000 - 202.500 - 500.000 = 1.322.500 \text{ euros}$

Aprofitament que es pot repartir els propietaris:

$2.700 \text{ UV} \times 0,90 = 2.430 \text{ UV}$.

Valor unitari abans d'urbanitzar d'aquest aprofitament:

$1.322.500 \text{ €/} 2.430 \text{ UV} = \mathbf{544,24 \text{ €/UV}}$.

El 15% de la parcel·la mínima (la de 700UV) equival a 105UV. Els propietaris els drets dels quals expressats en UV no superin aquesta quantitat, substituiran forçosament la seva adjudicació per una indemnització en metàl·lic.

Drets dels propietaris en m²:

Propietari A: Per la superfície aportada de 80 m² participa en un 4% en el repartiment de beneficis i càrregues. Aquest 4% li atorga dret a l'adjudicació de 97'2 UV ($80 / (80 + 1.920) \text{ m}^2 \times 2.430 \text{ UV} = 97,2 \text{ UV}$).

No arriba als 105 UV equivalents al 15% de la parcel·la mínima, per la qual cosa la seva adjudicació serà

substituïda per una indemnització substitutòria d'edificabilitat de la següent quantia:

$$97,2 \text{ UV} \times 544,24 \text{ €/UV} = 52.900 \text{ euros}$$

A més a més es valora la construcció existent (cost de construir-la nova depreciat per edat i antiguitat) en 50.000 euros, i s'indemnitza la ocupació, despeses de trasllat i altes de subministrament en 5.000 euros

La indemnització final serà:

$$\text{Drets pel sòl (52.900€) + const. (50.000€) + indemnit. (5.000€) = 107.900 euros.}$$

Amb aquesta quantia podrà optar a un habitatge HAUS de fins a 85m² (igual a la superfície de l'habitatge afectat). Si fos més gran, hauria de pagar la major superfície a mòdul HPO règim general.

Propietari B: Per la superfície aportada de 1.920m² participa en un 96% en el repartiment de beneficis i càrregues. Aquest 96% comporta el dret a adjudicació de 2.332'8 UV ($1.920/(80+1.920) \text{ m}^2 \times 2.430\text{UV} = 2.332,8 \text{ UV}$).

Però com que al propietari A no pot ser adjudicatari de sostre, s'adjudica tot el sostre al propietari B, excepció feta del 10% a cedir a l'administració, és a dir l'equivalent a 2.430UV. Ha de pagar:

El sostre que rep de més (diferència d'adjudicació) que no li correspon per superfície (equivalent al que deixa de percebre el propietari A): 52.900 euros

La totalitat de càrregues en concepte d'indemnitzacions i obres d'urbanització: 500.000 euros (entre les quals s'hi comprenen els 55.000 € d'indemnització al propietari A per valor de la construcció que s'ha d'enderrocar i despeses de trasllat i alta dels nous subministraments a l'habitatge de real·lotjament).

En resum, rebrà el dret a construir l'equivalent al 90% dels diferents aprofitaments, és a dir, 1.800 m² de sostre residencial lliure i 1.575 m² d'HPO amb un valor de $1.800 \text{ m}^2 \times 750 + 1.575 \times 300 = 1.822.500$ euros i haurà de pagar 500.000 euros en concepte de càrregues de transformació (on s'inclouen els 55.000€ d'indemnitzacions a l'altre propietari) i 52.900 euros per adquirir els drets del propietari A, en total 552.900 euros.

Altres elements indemnitzables _____

Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer el seu import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació.

Propietaris titulars d'activitats econòmiques _____

Les persones propietàries titulars d'una activitat econòmica de tipus comercial o industrial desenvolupada en la finca afectada, també tenen dret a ser indemnitzades pel trasllat de l'activitat amb càrrec al projecte de reparcel·lació.

Reallotjament _____

Les persones propietàries d'habitatges que constitueixen la seva residència habitual i permanent tenen dret a ser reallotjades de ser possible en el mateix àmbit d'actuació, bé per la Junta de compensació (modalitat compensació) o bé per la comunitat de reparcel·lació (modalitat de cooperació).

Audiència personal i informació pública _____

Dret a ser notificat personalment de tots els tràmits del procediment, sol·licitar informació i formular al·legacions durant el procediment de tramitació del projecte de reparcel·lació, en defensa dels seus interessos legítims.

Recursos _____

Dret a formular els recursos administratius o jurisdiccionals que corresponguin contra l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

Reallotjament provisional _____

Les persones propietàries ocupants d'habitatges afectats, als quals el projecte de reparcel·lació els hagi reconegut el dret a ser reallotjades, tenen dret a romandre a l'habitatge afectat fins tenir a la seva disposició l'habitatge definitiu de substitució, o si s'escau l'habitatge de reallotjament provisional fins tenir a la seva disposició el definitiu. Cas de ser necessari el reallotjament provisional, totes les despeses són a càrrec de la Junta de Compensació o de la comunitat de reparcel·lació, com una despesa més del projecte de reparcel·lació, i, en cap cas, és una despesa individual de l'afectat urbanístic.

En relació al desallotjament _____

Les persones propietàries ocupants de l'immoble afectat bé en qualitat d'habitatge o de local de desenvolupament d'una activitat econòmica, tenen dret a ser-ne desallotjats, de ser-ne el cas, en els terminis, requisits i procediment establerts als articles 155 a 161 inclosos, del Reglament de patrimoni dels ens locals. I en el ben entès que les persones propietàries a qui el projecte de reparcel·lació els ha reconegut el dret de reallotjament, no podran ser desallotjades fins tenir a la seva disposició l'habitatge definitiu de substitució o si s'escau el provisional.

Interessos de demora _____

Les persones propietàries que ostenten un saldo creditor al seu favor en el compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació, tenen dret a percebre, si s'escau, els interessos de demora en el pagament en els termes i requisits legalment establerts.

3.- Drets genèrics dels arrendataris i altres ocupants legals

Indemnització

Dret a ser indemnitzats econòmicament per l'extinció del seu contracte d'arrendament o per l'extinció d'un altre dret real o personal que empari l'ocupació de l'immoble afectat. La indemnització ha de ser equivalent al valor dels perjudicis ocasionats quantificats econòmicament.

Aquesta indemnització es determina per la diferència de rendes entre el lloguer satisfet a la data d'inici de l'expedient de reparcel·lació o de l'expedient d'expropiació, segons sigui el cas, i la que hauran de satisfer en un nou habitatge, local o nau, segons sigui el cas, capitalitzada a deu anys, llevat que el termini d'expiració del contracte sigui menor, en quin cas la diferència de rendes s'establirà pel termini que restava de contracte.

El preu de lloguer futur, als efectes de calcular la previsible diferència de rendes, s'extreu de publicacions especialitzades en la matèria, i s'ha de referir al mateix districte, barri o zona d'actuació i en funció d'immobles de característiques similars a l'afectat (antiguitat, estat de conservació i serveis).

En cas d'extinció de contractes d'arrendament a quin titular el projecte de reparcel·lació o el projecte d'expropiació, li reconegui el dret a ser real·lotjat en un habitatges de protecció pública, la indemnització per diferència de rendes, cas d'existir, es determina en relació al preu de lloguer de l'habitatge protegit de substitució.

Exemple

Superfície de l'habitatge afectat: 84'36 m² construïts, dels quals 75'75 m² són de superfície útil. Paga un lloguer de 225 €/mes.

El seu titular té reconegut el dret de reallotjament i és previst reallotjar-lo en un habitatge de protecció oficial i règim general de lloguer a 25 anys.

La renda màxima pels habitatges amb protecció oficial i règim general de lloguer a 25 anys, en el pla de l'habitatge vigent l'any 2009 ha estat establerta en 5'66€ al mes per cada m2 de superfície útil.

Indemnització per diferència de rendes: $75'75 \text{ m}^2 \times 5'66 \text{ €/m}^2 \text{ útil al mes} = 425'75 \text{ €/mes}$ $- 225 \text{ €/mes} = 203'74 \text{ €}$ de diferència/mes $\times 12 \text{ mesos} \times 10 \text{ anys} = 24.450 \text{ €}$.

Despeses de trasllat

Dret a ser indemnitzats per les despeses de trasllat i d'alta dels nous subministraments, bé sigui de l'habitatge, bé sigui de l'activitat comercial o industrial desenvolupada en el local arrendat.

Contradicció de la indemnització o apreuament

Dret a que la indemnització per tots els conceptes sigui definitivament determinada en via administrativa durant el procediment de tramitació del projecte de reparcel·lació o d'expropiació, i dret a formular al·legacions, presentar documentació i dictamen o full d'apreuament particular durant aquest procediment per poder contradir la valoració efectuada pel beneficiari de l'expropiació.

Recursos

En el sistema de reparcel·lació, dret a formular els recursos administratius o jurisdiccionals que corresponguin contra l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

En el sistema d'expropiació, dret a formular els recursos administratius o jurisdiccionals que corresponguin contra la determinació definitiva del preu just en via administrativa. El preu just en via administrativa, llevat que s'hagi determinat per avinença o mutu acord amb

l'administració expropiant, és determinat per Resolució administrativa del Jurat d'Expropiació de Catalunya, o si s'escau del Jurat Provincial d'Expropiació de Barcelona.

Lliurament de la possessió _____

Dret a no lliurar la possessió de l'immoble ocupat fins que no li hagi estat abonada la indemnització definitivament determinada en via administrativa.

En relació al desallotjament _____

Dret a romandre a la finca i a ser desallotjats en els terminis, requisits i procediment establerts als articles 155 a 161, inclosos, del Reglament de Patrimoni dels ens locals.

Interessos de demora _____

Dret a percebre, si s'escau, els interessos de demora en la tramitació i de demora en el pagament, en els termes i requisits establerts legalment.

Reallotjament _____

Els ocupants legals d'habitatges que constitueixin el seu domicili habitual i permanent tenen dret a ser reallotjats i a romandre a l'habitatge afectat fins tenir a la seva disposició el nou habitatge definitiu de substitució, o l'habitatge de reallotjament provisional i temporal fins disposar del definitiu. En cas de ser necessari el reallotjament provisional, totes les despeses són a càrrec del subjecte obligat a fer efectiu el reallotjament.

4.- Titulars d'activitats econòmiques. Indemnització per les despeses del trasllat de l'activitat.

Els titulars d'activitats econòmiques afectades i per tant incompatibles amb el planejament urbanístic que s'executa, tant si són de tipus industrial com si són de tipus comercial, i tant si s'actua pel sistema de

reparcel·lació com pel sistema d'expropiació, també tenen dret a ser indemnitzats pel trasllat de l'activitat i per les pèrdues econòmiques que, de ser-ne el cas, puguin produir-se com a conseqüència del trasllat.

*El trasllat de l'activitat comprèn els següents conceptes: a) desmuntatge, trasllat i muntatge dels elements traslladables; b) Valor dels elements no traslladables; c) Obres de condicionament del nou local; i d) Honoraris, taxes i altres despeses per trasllat. Per tal d'avaluar correctament aquestes despeses, cal tenir constància de la relació de maquinària amb indicació de potències; p`plànol acotat del local amb indicació actual de la maquinària; llicència d'activitat.

Desmuntatge, trasllat i muntatge elements traslladables: Es valoren en funció dels medis i temps necessaris per a dur a terme aquestes tasques, en funció de les característiques dels elements i del material emmagatzemat que hagi de ser objecte de trasllat. Els preus unitaris del lloguer i la mà d'obra han de ser objectius i per tant s'utilitzen els que consten en revistes especialitzades a la data d'inici de l'expedient. També pot incloure, únicament si es dóna el cas, una indemnització per pèrdua o deteriorament del material com a conseqüència del trasllat.

Valor elements no traslladables: Es refereix al valor de reposició dels elements que no puguin ser objecte de desmuntatge i trasllat i no estiguin inclosos en les obres d'adequació del nou local. Cal tenir en compte que si aquests elements són imprescindibles pel desenvolupament de l'activitat, ja es valoren com a nous en el concepte "adequació del nou local". Altres vegades es corresponen a elements inclosos en el valor de la construcció que pertanyen al propietari de la finca. És per tot això, que aquest concepte apareixerà molt poques vegades. En cas d'haver d'avaluar-lo, es farà a partir del seu valor de reposició, però corregit per l'antiguitat i estat de conservació, com qualsevol altre element constructiu.

Obres de condicionament del nou local: Inclouen les obres necessàries per tal que un local estàndard compleixi amb els requisits necessaris i legals per desenvolupar l'activitat que s'hi trasllada. No pot incloure obres de millora respecte l'estat del local antic, però si obres necessàries pel compliment de la normativa i imprescindibles per l'obtenció de llicència, sempre i quan l'antic local gaudís de llicència d'activitat però per la seva antiguitat no estigués adaptat a la normativa exigida per demanar nova llicència. Inclou partides corresponents a instal·lacions, serveis, sales de personal i similars.

Honoraris, taxes i altres despeses de trasllat: Inclou les taxes i impostos de les obres i llicència d'activitat nova, els honoraris dels redactors dels projectes necessaris i documents, i similars.

*El trasllat de l'activitat pot produir pèrdues econòmiques per paralització de l'activitat i per pèrdua temporal de clientela. De ser-ne el cas, per tal de poder avaluar aquestes pèrdues, s'han d'estimar en primer lloc els beneficis mitjos de l'activitat corresponents a les declaracions dels tres darrers exercicis fiscals; i s'ha de demanar als seus titulars la documentació següent: a) Fulls TC1-TC2 de cotització a la seguretat social dels treballadors adscrits al local; i b) Declaracions de renda (IRPF) si es tracta d'una persona física i Impost de Societats, IVA, etc o qualsevol altre que es consideri adient i documentalment demostrable, si es tracta d'una persona jurídica.

Pèrdues econòmiques durant el trasllat: Comprèn totes les despeses comprovables i justificades de personal (sous i seguretat social) i altres despeses fixes que es produeixen en el temps de durada del trasllat, així com la part íntegra de beneficis corresponent a aquest període, calculada en funció de la mitjana dels darrers tres exercicis fiscals.

Pèrdua de clientela: Pèrdues de beneficis fins la normalització de la clientela.

III.- DRET DE REALLOTJAMENT

El dret de reallotjament de les persones afectades per actuacions urbanístiques és regulat en el Decret 80/2009, de 19 de maig, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5384 de 21 de maig de 2009. Aquest Decret modifica els articles que regulen el dret de reallotjament del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i d'altra banda estableix un règim jurídic propi pels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

1.- Conceptes

Dret de reallotjament _____

És el dret que, en l'execució del planejament urbanístic, es reconeix a les persones ocupants legals d'habitatges afectats que constitueixin la seva residència habitual, a ser reallotjats en les condicions i amb els requisits que estableix la Llei i el reglament d'urbanisme i la normativa d'habitatge.

Residència habitual _____

És la que consta com a domicili de la persona ocupant de l'habitatge afectat en el padró municipal i que s'ocupa efectivament més de sis mesos a l'any.

Habitatge de substitució _____

És l'habitatge destinat al reallotjament de les persones afectades per actuacions urbanístiques que tenen reconegut el dret de reallotjament.

Tipologies d'habitatges de substitució _____

- Habitatge per afectats urbanístics HAUS).
- Habitatge amb protecció oficial de qualsevol de les altres tipologies que preveu la normativa vigent (només es pot fer servir en supòsits de mutu acord entre el subjecte obligat i la persona titular del dret).

- Habitatge lliure (només es pot fer servir en supòsits de mutu acord entre el subjecte obligat i la persona titular del dret).

Habitatge per afectats urbanístics (HAUS) _____

És una nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial, denominada habitatge per afectats urbanístics (HAUS). Només es poden qualificar com a HAUS els habitatges efectivament destinats a fer efectiu el dret de reallotjament. Aquesta nova tipologia s'integra en el Pla per al dret a l'habitatge vigent. Els habitatges HAUS computen als efectes de la reserva mínima legal exigida en el planejament urbanístic general, de destinar el 10% dels sòstres residencials a habitatges protegits de règim concertat, i també als efectes de la reserva mínima del 10% del sòstre residencial destinada a habitatges protegits de règim concertat català.

Habitatges de reallotjament transitori _____

És l'habitatge destinat a l'allotjament de la persona titular del dret de reallotjament fins que es lliuri l'habitatge de substitució.

Titular del dret de reallotjament _____

És la persona que resideix de forma habitual en un habitatge afectat per una actuació urbanística i reuneix els requisits establerts en la legislació urbanística per tenir dret de reallotjament en un habitatge de substitució.

Subjecte obligat a fer efectiu el dret de reallotjament _____

En el sistema de reparcel·lació és la comunitat de reparcel·lació, el propietari o propietària única, la comunitat de béns que formuli la reparcel·lació voluntària, o s'escau, el concessionari de la gestió urbanística integrada.

En l'actuació per mitjà d'expropiació, ho és l'Administració actuant (generalment l'Ajuntament) o si s'escau el beneficiari de l'expropiació.

El subjecte obligat ha de procurar l'habitatge de substitució, i si s'escau, l'habitatge de reallotjament transitori a la persona titular del dret de reallotjament. Totes les despeses requerides per l'allotjament transitori són únicament i exclusiva a càrrec del subjecte obligat a procurar el reallotjament.

2.- Requisites

Requisites comuns

Ser ocupant legal d'un habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge.

Ocupar l'immoble com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efectes fiscals.

Per tal que sigui executable el dret de reallotjament, la residència habitual a l'habitatge afectat s'ha de mantenir fins el moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució, llevat de causa justificada i de la possibilitat d'allotjament transitori mentre no es faci efectiu el reallotjament.

Requisites específics del sistema de reparcel·lació

L'habitatge ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació

urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general.

En sectors de planejament derivat, així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general, l'habitatge ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat o de la modificació puntual.

Que en el projecte de reparcel·lació les persones ocupants propietàries de l'habitatge, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic de resultat o d'una indemnització substitutòria d'aprofitament, en ambdós casos equivalent o superior a una edificabilitat d'us residencial lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació d'habitatge de protecció pública.

Requisits específics en l'actuació per mitjà d'expropiació _____

Si es tracta d'actuacions aïllades o de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, les persones ocupants legals d'habitatge han de tenir aquesta condició abans de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets afectats.

En els sectors de planejament derivat, així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o l'afectació per actuació aïllada s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general, l'habitatge ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat o de la modificació puntual del planejament general.

Naturalesa del dret de real·lotjament _____

El dret de real·lotjament té el caràcter de dret personalíssim de les persones ocupants legals de l'habitatge afectat i no és transmissible entre vius ni per causa de mort.

No obstant això, la persona titular del dret de real·lotjament podrà transmetre l'habitatge de substitució del que ja en sigui titular, a títol gratuït a familiars de primer grau de parentiu, i en aquest cas i en les transmissions per causa de mort, l'adquirent no ha de complir amb els requisits per a ser beneficiari d'un habitatge protegit.

3.- Condicions

Condicions de l'habitatge de substitució _____

Han de tenir la superfície adequada a les necessitats dels titulars del dret de real·lotjament, dins dels límits de superfície propis de la legislació sobre habitatges de protecció pública.

Actualment la superfície màxima dels habitatges protegits és de 90 m² útils. En el supòsit d'habitatges adaptats a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent, es pot incrementar la superfície útil fins a 108 m², i pot arribar a un màxim de 120 m² quan es destinin a famílies nombroses.

Poden ser de nova construcció o de segona mà en condicions d'ús immediat.

Han de trobar-se en el mateix àmbit d'actuació, llevat que no sigui possible per raó de les tipologies edificatòries o dels usos previstos o, excepcionalment, per altres causes degudament justificades. En aquests casos regeix el criteri de major proximitat a la ubicació originària.

Condicions i títols d'adjudicació dels habitatges de substitució _____

L'adjudicació dels habitatges de substitució en alguna de les tipologies d'habitatge amb protecció oficial es produeix en les condicions de preu, per a la venda o per al lloguer, i altres condicions que estableix la normativa vigent en matèria d'habitatge.

En el cas que la persona titular del dret de reallotjament ho sigui en virtut de títol de propietat o d'un altre dret real, l'adjudicació es produeix pel mateix títol. En cas que sobre la finca concorrin altres persones no titulars del dret de reallotjament però copropietàries de la finca o titulars un dret real, la persona propietària i titular del dret de reallotjament té la doble opció d'accedir al reallotjament en règim de propietat o en règim de lloguer en les condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.

Quan l'ocupació té lloc en virtut d'un dret d'arrendament o un altre dret personal d'ús d'habitatge, el reallotjament es produeix en virtut del mateix dret, amb una durada coincident amb el termini que resti de vigència del seu títol originari i en les condicions de renda que estableix la normativa en matèria d'habitatge. A l'efecte del termini de durada del reallotjament en virtut de títols de caràcter personal, no es té en compte el termini d'allotjament transitori.

De mutu acord entre les parts, es poden establir altres condicions o títols per fer efectiu el dret de reallotjament.

4.- Procediment

Procediment de reallotjament per mitjà de la reparcel·lació_____

El projecte de reparcel·lació aprovat inicialment ha de contenir les condicions i característiques del dret de reallotjament i una relació de les persones ocupants d'habitatge que puguin esdevenir titulars del dret de reallotjament, per constància en el padró municipal o per qualsevol altre mitjà de prova admès en dret.

L'aprovació inicial ha de ser notificada a totes les persones ocupants, atorgant-los un tràmit d'audiència pel mateix termini que el d'informació pública (actualment és d'un mes) perquè si són ocupants legals

i reuneixen els requisits exigits, sol·licitin expressament el reconeixement del dret o bé hi renunciïn.

La notificació ha de contenir la següent informació: a) Que és en aquest tràmit d'audiència on han de sol·licitar el reconeixement del dret o bé renunciar-hi. Que es considerarà que el titular renuncia al dret de reallotjament tant si ho fa de forma expressa, com si no sol·licita el reconeixement dins del termini d'audiència atorgat. Que en cas de renúncia expressa o implícita, tenen dret a percebre la compensació pel seu dret i les indemnitzacions per extinció dels drets que corresponguin d'acord amb la legislació vigent; b) S'han de relacionar els requisits legals necessaris per ser titular del dret de reallotjament, especificant la data concreta en què l'habitatge havia de constituir la residència habitual; c) Ha de requerir l'aportació, dintre del termini d'audiència, del títol que legítimi l'ocupació i qualsevol altra documentació que acrediti el compliment dels requisits legals necessaris; i d) Ha d'informar de les condicions i característiques del dret de reallotjament.

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació ha de reconèixer expressament el dret de reallotjament per a les persones que ho hagin sol·licitat expressament durant el tràmit d'audiència i hagin acreditat els requisits legals establerts. El projecte de reparcel·lació aprovat definitivament ha d'incloure una relació de les persones titulars del dret de reallotjament i les condicions i característiques en què es farà efectiu el dret. L'aprovació definitiva ha de ser notificada personalment.

En tot cas, els titulars del dret de reallotjament poden romandre a l'habitatge afectat fins que no se'ls ha posat a la seva disposició l'habitatge de substitució, llevat que per causa d'execució de les obres d'urbanització, de les obres d'edificació, fins i tot de les d'edificació de l'edifici de reallotjament, o per urgència en enderrocar construccions incompatibles amb el planejament per raons d'insalubritat i inseguretat, sigui necessari l'allotjament provisional transitori. El titular del dret de

reallotjament té el termini d'un mes per a fer el trasllat a l'habitatge de substitució des que l'obligat li posi a disposició, o si s'escau des de la posada a disposició de l'habitatge d'allotjament transitori, transcorregut el qual ha de lliurar la possessió material de l'habitatge afectat.

Procediment de reallotjament per mitjà de l'expropiació _____

L'expropiació es pot tramitar pel procediment individualitzat previst a la legislació d'expropiació forçosa, o pel procediment de taxació conjunta previst a la legislació urbanística.

L'Administració actuant ha de fer constar les situacions d'ocupació dels habitatges afectats de els que tingui constància pel padró municipal o per qualsevol altre mitjà de prova admès en dret, en la relació de béns i drets objecte d'aprovació inicial si se segueix el procediment individualitzat, o bé si s'escau en el Projecte de Taxació conjunta aprovat inicialment.

L'aprovació inicial de la relació de béns i drets afectats o del projecte de taxació conjunta del s'ha de notificar a totes les persones ocupants, atorgant-los un tràmit d'audiència pel mateix termini que el d'informació pública als efectes que, en cas que siguin ocupants legals, amb residència habitual a l'habitatge afectat i reuneixin els requisits necessaris, procedeixin expressament a sol·licitar el reconeixement del dret de reallotjament.

La notificació ha de contenir la informació següent: a) Ha d'especificar que és en aquest tràmit on ha de manifestar expressament si accepta o renuncia al dret de reallotjament, advertint-los que en el supòsit que renunciïn expressament a aquest dret o que, havent estat notificades, no el sol·licitin expressament, l'administració actuant continuarà les actuacions sense tenir-les en consideració als efectes del reconeixement del dret de reallotjament; b) Ha d'esmentar els requisits legals necessaris per ser titular del dret de reallotjament, amb especificació de la data concreta en

què l'habitatge havia de constituir la residència habitual; c) Ha de requerir l'aportació, dintre del termini d'audiència, del títol que legítimi l'ocupació i qualsevol altre documentació que acrediti el compliment dels requisits legals exigits; i d) Ha d'informar de les condicions generals i dels terminis previstos de reallotjament.

L'aprovació definitiva de la relació de béns i drets afectats o del projecte de taxació conjunta comporta el reconeixement del dret de reallotjament de les persones que hagin acreditat els requisits legals establerts i l'hagin sol·licitat expressament. La relació definitiva de béns i drets afectats o el projecte de taxació conjunta aprovat definitivament ha d'incloure la relació de les persones titulars del dret de reallotjament, les condicions generals i els terminis previstos de reallotjament i ha d'indicar que el reconeixement del dret resta subjecta a la condició resolutòria d'ocupació de l'habitatge afectat com a residència habitual de manera continuada fins al moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució. Aquesta condició resolutòria no opera en els supòsits de causa justificada, ni en els casos en què hi ha un allotjament transitori en un altre habitatge mentre no es faci efectiu el reallotjament definitiu. L'acord d'aprovació definitiva de la relació de béns i drets o del projecte de taxació conjunta ha de ser notificat a les persones ocupants dels habitatges afectats.

El reconeixement del dret de reallotjament pot ser reconegut en qualsevol altre moment del procediment expropiatori si, amb posterioritat al moment procedimental oportú, s'acrediten els requisits legals a tals efectes.

Si abans de l'entrega de l'habitatge definitiu de substitució, l'afectat deixa d'ocupar, sense causa justificada, durant més de sis mesos l'habitatge afectat o l'habitatge d'allotjament provisional, l'Administració

actuant pot deixar sense efectivitat el reconeixement del dret de reallotjament.

El subjecte obligat al reallotjament ha de posar a disposició del titular del dret de reallotjament l'habitatge de substitució o l'habitatge d'allotjament transitori, en el moment de la formalització de l'acta d'ocupació.

5.- Règim jurídic i econòmic de l'habitatge per afectats urbanístics (HAUS)

Terminis de qualificació _____

El termini de qualificació de l'habitatge HAUS que no formi part de les reserves mínimes del 10% d'habitatge amb protecció oficial de preu concertat i del 10% d'habitatge amb protecció oficial concertat català, és de 30 anys.

El termini de qualificació de l'habitatge HAUS que formi part de les abans indicades reserves mínimes, serà el que s'estableixi en els Decrets del Pla de l'Habitatge.

Requisits _____

A la persona adjudicatària d'un habitatge HAUS només se li exigeix que tingui reconegut el dret de reallotjament, però no se li exigeix que reuneixi els requisits generals d'accés als habitatges amb protecció oficial.

Formalització de l'escriptura pública en cas de compravenda _____

La formalització de l'escriptura pública corresponent a la primera transmissió de l'habitatge HAUS, quan l'habitatge afectat tingui un únic titular podrà realitzar-se a favor conjuntament de la persona titular del dret de reallotjament i del seu cònjuge o parella estable, amb la sol·licitud prèvia de tots dos interessats i sens perjudici de la liquidació tributària que correspongui per l'operació.

Donacions i transmissions mortis-causa

En les transmissions que portin causa de la persona titular del dret de reallotjament a títol gratuït entre familiars de primer grau de parentiu i en les transmissions per causa de mort, l'adquirent no ha de complir amb els requisits per ser beneficiari d'un habitatge protegit.

Restants transmissions

Les restants transmissions que realitzi la persona titular del dret de reallotjament a favor de tercers i les posteriors transmissions que realitzin els successius adquirents resten sotmeses als drets d'adquisició preferent a favor de l'Administració de la generalitat de Catalunya, en benefici propi, del municipi, del promotor públic obligat al reallotjament o de les altres persones i institucions previstes a l'article 87.3 de la Llei del dret a l'habitatge.

En cas que l'Administració no exerceixi el dret d'adquisició preferent i es tracti d'una transmissió operada dins el termini de vigència del preu màxim taxat de l'habitatge HAUS la selecció dels adjudicataris s'ha de realitzar de conformitat amb el procediment de selecció dels adjudicataris d'habitatges amb protecció oficial. Si s'adjudica a una persona no titular d'un dret de reallotjament, l'habitatge HAUS s'ha de requalificar en alguna de les altres tipologies d'habitatges amb protecció oficial.

Si l'Administració no exercita el dret d'adquisició preferent i el preu de venda ha de ser lliure per no trobar-se l'operació dins dels terminis de preu taxat de l'habitatge HAUS, el nou adquirent no ha de reunir els requisits subjectius per ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial, però l'habitatge mantindrà la seva qualificació original.

Preu de l'habitatge HAUS

El preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges HAUS és el vigent per aquesta tipologia i zona geogràfica, l'any en què es produeixi la transmissió, excepte en supòsits de mutu acord en l'adquisició de l'habitatge afectat.

Actualment i d'acord amb la disposició addicional del Decret HAUS, per a la zona geogràfica de Barcelona (Zona A.1) aquest preu màxim és de 4.000 euros/m² útil.

Quan la persona titular del dret de reallotjament és propietària de l'habitatge afectat i hi ha hagut mutu acord en l'adquisició del dit habitatge afectat, entre aquesta persona i el subjecte obligat al reallotjament, i el reallotjament és en règim de compravenda, el preu de venda per a segones i posteriors transmissions de l'habitatge HAUS serà lliure a partir dels 15 anys des de la data de la qualificació definitiva de l'habitatge.

Quan la persona titular del dret de reallotjament és arrendatària o titular d'un altre dret real o personal sobre l'habitatge afectat, i entre aquesta persona i el subjecte obligat al reallotjament, hi ha hagut mutu acord en l'adquisició per compravenda de l'habitatge HAUS i en la indemnització per extinció del dret d'arrendament o altre dret real o personal, el preu de venda per a segones i posteriors transmissions de l'habitatge HAUS serà lliure a partir dels 30 anys des de la data de la qualificació definitiva de l'habitatge.

Renda màxima (lloguer) de l'habitatge HAUS

La renda màxima inicial per metre quadrat de superfície útil dels habitatges HAUS de lloguer serà equivalent a un 3% del preu màxim de venda. Exemple: Habitatge HAUS de 60 m² útils que té un preu màxim de compra de 240.000 € (60 x 4000), la seva renda màxima inicial en cas de lloguer és de 7.200 € anuals i per tant de 600 € mensuals.

La renda inicial aplicada s'actualitza anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum.

L'arrendador pot percebre, a més de la renda inicial que correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi el lloguer o la llogatera i siguin satisfets per l'arrendador, així com la resta de repercussions autoritzades per la legislació aplicable.

6.- Règim jurídic i econòmic dels altres habitatges de substitució

Quines són les altres tipologies _____

També són habitatges de substitució per fer efectiu el dret de reallotjament dels afectats urbanístics, els habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i els habitatges de preu lliure.

Exigència de mutu acord _____

El reallotjament en aquests altres habitatges de substitució exigeix mutu acord entre el titular del dret de reallotjament i el subjecte obligat a fer efectiu el reallotjament.

Terminis de qualificació _____

Els que s'estableixin en els Decrets del Pla de l'Habitatge.

Requisits _____

Quan es tracti d'habitatges amb protecció oficial que no formin part de les reserves mínimes del 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial del sector, només s'exigeix que l'adjudicatari tingui reconegut el dret de reallotjament i no cal que reuneixi els requisits d'accés a la resta d'habitatges amb protecció oficial.

Quan es tracti d'habitatges amb protecció oficial que si formin part de les reserves mínimes del 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial del sector, l'adjudicatari ha de reunir els requisits subjectius per accedir a un habitatge de protecció oficial de la tipologia que correspongui a l'habitatge de substitució.

Règim de transmissió i dret d'adjudicació preferent _____

La primera transmissió; les segones transmissions per raó de donació i transmissions mortis-causa; les restants transmissions i el dret d'adquisició preferent a favor de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, són subjectes al mateix règim establert pels habitatges HAUS en tot allò que no contradigui els terminis de qualificació de protecció oficial que legalment correspongui i els requisits per ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial.

Preu màxim dels habitatges de substitució de protecció oficial i especial ____

Durant la vigència de la seva qualificació, el preu màxim de venda i la renda màxima per metre quadrat de superfície útil són els vigents d'acord amb la seva tipologia i zona geogràfica, l'any en què es produeixi la transmissió, excepte en supòsits de mutu acord en l'adquisició de l'habitatge.

Si l'habitatge no forma part de la reserva mínima del 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i s'ha arribat a un mutu acord en la valoració de l'habitatge afectat, en els segones i posteriors transmissions de l'habitatge de substitució el preu de venda és lliure a partir dels 15 anys des de la data de la qualificació definitiva si el propietari ho era també de l'habitatge afectat, i a partir dels 30 anys si el propietari era llogater o titular d'un altre dret real o personal de l'habitatge afectat.

El preu de la primera transmissió (adjudicació a favor de la persona titular del dret de reallotjament) es determina

acord amb les condicions econòmiques del reallotjament.

7.- Condicions econòmiques del reallotjament

Supòsit de propietaris-ocupants _____

El preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució, de qualsevol de les tipologies amb protecció oficial (HAUS i assimilat –concertat- règim general i règim especial) es determina sumant el valor de taxació de l'habitatge afectat i el valor de la major superfície que tingui l'habitatge de substitució, en el cas que existeixi aquesta diferència.

En el sistema d'expropiació el valor de taxació de l'habitatge afectat és o bé l'establert de mutu acord, o en cas d'inexistència de mutu acord el fixat pel full d'apreuant de l'Administració actuant en els procediments de taxació conjunta, o el fixat pel Jurat d'expropiació de Catalunya en el procediment ordinari.

En el sistema de reparcel·lació el valor de taxació de l'habitatge afectat és el que consti en el Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament i ferm en via administrativa.

La major superfície que pugui tenir l'habitatge de substitució respecte de l'habitatge afectat, es valora aplicant-hi el mòdul dels habitatges de protecció de règim general, amb un límit màxim de fins a 30 m² útils.

En tot cas, el preu d'adquisició té el límit del preu màxim de l'habitatge de substitució segons la seva tipologia. Si la valoració dels drets aportats per l'afectat urbanístic excedís d'aquest preu màxim, s'ha de procedir per part de l'obligat al reallotjament a pagar-li o consignar-li la diferència

Exemples

Exemple 1. Habitatge afectat de 60 m² i indemnització de 150.000€.

Habitatge de substitució de 60 m² de protecció règim general de 116.428 € (el mòdul vigent actualment per m² útil dels habitatges protecció règim general és de 1.940'48 €).

Paga per l'habitatge de substitució 116.428 € i se li abona o consigna la diferència de 33.571'20 €.

Cal mutu acord per ser protecció règim general.

Exemple 2. Habitatge preexistent de 60 m² i indemnització de 150.000 €.

Habitatge HAUS de 60 m² de 240.000 € (60 x 4000).

Preu compra habitatge HAUS 150.000 €.

No cal mutu acord.

Però si hi ha mutu acord, a partir de

dels 15 anys des de la data qualificació definitiva, la segona transmissió de l'habitatge HAUS és de preu lliure.

Exemple 3. Casa afectada de 180 m² i indemnització de 300.000 €.

Habitatge substitució de 60 m² de protecció règim general de 116.428 €.

Paga per l'habitatge de substitució 116.428 € i se li paga o consigna la diferència de 183.572 €.

Cal mutu acord.

Exemple 4. Casa afectada de 180 m² i indemnització de 300.000€.

Habitatge substitució HAUS de 60 m² i 240.000 €.

Paga per l'habitatge HAUS 240.000 € i se li paga o consigna la diferència de 60.000 €.

No cal mutu acord.

Però si hi ha mutu acord, el preu de la segona transmissió de l'habitatge HAUS és lliure a partir dels 15 anys des de la qualificació definitiva.

Exemple 5. Casa afectada de 180 m² i indemnització de 300.000 €.

Habitatge substitució HAUS de 90 m² i 360.000 €.

Pagaria 300.000 €.

No cal mutu acord.

Però si hi ha mutu acord, el preu de la segona transmissió de l'habitatge HAUS és lliure a partir dels 15 anys des de la qualificació definitiva.

Exemple 6. Habitatge afectat de 60 m² i indemnització de 200.000 €.

L'habitatge de substitució és un HAUS de 80 m² i preu màxim de 320.000 € (80 x 4000).

Pels primers 60 m² dels HAUS paga 200.000 € i els 20 m² de més es paguen a mòdul de protecció règim general (1.940'48 €/m² útil) és a dir 38.809'60 €. Total preu adquisició HAUS 238.809'60 €.

No cal mutu acord.

Però si hi ha mutu acord, el preu de la segona transmissió de l'habitatge HAUS és lliure a partir dels 15 anys des de la qualificació definitiva.

Exemple 7. Casa afectada de 200 m² i indemnització de 500.000 €.

Habitatge de substitució HAUS de 90 m² de 360.000 €.

Preu adquisició habitatge substitució HAUS de 360.000€ i se li pagaria o consignaria la diferència de 140.000 €.

No cal mutu acord.

Però si hi ha mutu acord, el preu de la segona transmissió de l'habitatge HAUS és lliure a partir dels 15 anys des de la data de qualificació definitiva.

Supòsit de propietaris ocupants en concurrència de cotitularitats o altres drets reals

Quan convisquin a l'habitatge afectat diversos cotitulars i titulars de drets reals amb dret de reallotjament reconegut, tenen dret a reproduir en l'habitatge de substitució la situació jurídica i d'ocupació d'origen.

Quan algun dels cotitulars o titulars de drets reals que convisquin a l'habitatge afectat renuncia a l'exercici del dret de reallotjament, i quan concorrin cotitulars o titulars de drets reals que no ocupin l'habitatge afectats, el propietari ocupant té les dues opcions següents: a) Accedir al reallotjament en règim de propietat, en quin cas el valor de taxació de l'habitatge afectat ha d'incloure la valoració dels drets de l'ocupant i de qualsevol altre objecte d'indemnització, i la persona titular del dret de reallotjament ha de satisfer per l'habitatge de substitució el diferencial entre la valoració del seu dret i el preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució, o b) Accedir al reallotjament en règim de lloguer, en quin cas la renda és la corresponent a la dels habitatges de lloguer protegit de 25 anys i el contracte ha de tenir una durada superior als 5 anys i resta sotmès a pròrroga anual obligatòria mentre la persona titular del dret de reallotjament ocupi l'immoble com a residència habitual.

Supòsit de titulars d'un dret d'arrendament o altre dret de gaudi _____

Tenen dret a accedir a l'habitatge de substitució en règim de lloguer amb una durada coincident amb el termini que resti de vigència del seu títol originari.

Si el titular del dret de reallotjament renuncia a percebre la indemnització que tingui fixada per l'extinció del contracte d'arrendament o altre títol vigent, la renda anual es determina a partir de la suma de la mateixa renda que ja satisfesia per l'habitatge afectats i de la renda corresponent a la major superfície de l'habitatge de substitució respecte de l'habitatge afectat, cas d'existir aquesta diferència, que es determina aplicant-hi la renda corresponent als habitatges de lloguer protegit de 25 anys, amb un màxim de 30 m² útils. En tot cas, la renuncia a la indemnització no comprèn la renuncia al dret a percebre les despeses de trasllat i les corresponents a les altes dels serveis i subministraments necessaris.

Si el titular del dret de reallotjament no renuncia a percebre la indemnització que tingui fixada per l'extinció del contracte d'arrendament o altre títol vigent, el subjecte obligat al reallotjament pot incrementar la renda fixada segons les regles anteriors, amb la quantitat que resulti de dividir la indemnització fixada pel nombre d'anys de durada del nou contracte d'arrendament, sempre amb el límit de renda màxima establerta per l'habitatge de substitució segons la tipologia d'habitatge de protecció que correspongui. En el cas dels contractes indefinits, la indemnització fixada s'ha de dividir per 10.

En el sistema d'expropiació la indemnització és l'adoptada de mutu acord, o bé en cas d'inexistència de mutu acord la fixada per l'administració actuant en el full d'apreuament del projecte de taxació conjunta o pel Jurat d'expropiació de Catalunya en el procediment ordinari.

En el sistema de reparcel·lació, la indemnització és la que consta en el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament i ferm en via administrativa.

La renda inicial s'actualitza anualment amb l' IPC. L'arrendador pot percebre a més el cost real dels serveis de què gaudeixi l'arrendatari i siguin satisfets per l'arrendador, així com la resta de repercussions autoritzades per la legislació vigent.

Exemples

Exemple 1. Habitatge afectat de 60 m²; contracte indefinit (per tant indemnització per possible diferència de rendes és de 10 anys) i renda mensual de 250 €.

És previst el real·lotjament en un habitatge HAUS de 60 m² i renda mensual 600 €.

Diferència de rendes 42.000 € (600- 250 x 12 mesos x 10 anys).

Si l'afectat renuncia a la indemnització continua pagant una renda mensual de 250 €.

Si l'afectat no renuncia a la indemnització s'incrementa la renda actual amb 350 € (42.000 € dividit per 10 anys i tornat a dividir per 12 mesos). Total 600 € mensuals (250 + 350).

No cal mutu acord.

Exemple 2. Habitatge afectat de 60 m²; contracte indefinit i renda mensual de 800 €.

És previst el real·lotjament en un habitatge HAUS de 60 m² i renda mensual 600 €.

No hi ha indemnització per diferència de rendes perquè no es produeix tal diferència, però l'afectat manté el seu dret a cobrar la indemnització per

despeses de trasllat i altes de subministraments i serveis.

Renda mensual de l'habitatge HAUS de substitució 600€.

No cal mutu acord.

ANNEX.- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.

**DEPARTAMENT
DE LA PRESIDÈNCIA****DECRET**

80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.

Les actuacions urbanístiques, tant les executades pel sistema de reparcel·lació com les dutes a terme pel sistema d'expropiació, poden afectar especialment, i més enllà dels béns i drets indemnitzables econòmicament, el dret a l'habitatge de les persones que viuen i destinen a residència habitual i permanent els habitatges afectats per l'actuació.

Per aquest motiu, històricament la normativa urbanística i la d'expropiació forçosa han reconegut als ocupants legals d'habitatges afectats per actuacions urbanístiques, que constitueixen la seva residència habitual, l'anomenat dret de reallotjament com un dret independent a la indemnització que els pogués correspondre pels seus drets o béns afectats. Aquest dret garanteix a la persona afectada l'accés a un nou habitatge dins el mateix àmbit d'actuació, llevat dels supòsits en què no sigui possible; en aquest cas regeix el criteri de major proximitat a la ubicació originària.

Fins en aquest moment, la normativa existent, pel seu caràcter urbanístic, no ha regulat les condicions específiques d'accés de les persones afectades ni les característiques dels nous habitatges de substitució que habitualment es corresponen a qualsevol de les tipologies existents d'habitatges amb protecció oficial.

El sistema actual presenta disfuncions importants en exigir el compliment dels requisits subjectius per accedir als habitatges amb protecció oficial a les persones que, amb independència de les seves circumstàncies personals i en la seva condició de titulars del dret de reallotjament, tenen dret a un habitatge de substitució.

D'altra part, el reallotjament en qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial existents, per l'evolució pròpia del mercat lliure de l'habitatge i la diferència de valor amb els actuals mòduls protegits, suposa a la pràctica que, en molts supòsits, l'habitatge nou que es lliura a la persona titular del dret de reallotjament, propietari de l'habitatge afectat, tingui un valor inferior al preu de mercat de l'habitatge antic. També es considera excessiva l'aplicació estricta que actualment es realitza del règim jurídic i del termini de vigència de la qualificació propis dels habitatges amb protecció oficial en actuacions de reallotjament de persones que inicialment eren propietàries d'un habitatge lliure o protegit amb un termini de vigència de la qualificació a punt d'exhaurir-se.

D'altra banda, amb caràcter general, tampoc es pot plantejar el reallotjament de persones afectades per actuacions urbanístiques en un habitatge de substitució no sotmès a cap règim de protecció, ja que la diferència de valor que hauria de pagar la persona titular del dret de reallotjament pel nou habitatge a preu de mercat podria ser molt elevada i, en sentit contrari, aplicar els mòduls corresponents a les tipologies d'habitatges protegits per determinar el preu de l'habitatge de substitució i no qualificar-lo implicaria un enriquiment injust dels particulars.

Per tant, aquest Decret, d'acord amb l'article 78.12 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, té com a objectiu principal establir les condicions bàsiques d'accés i el règim jurídic dels habitatges de substitució destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, per adequar-se més a la realitat d'aquest tipus d'accés a un habitatge amb protecció oficial específic per les persones que, pel sol fet de residir en un habitatge situat en un àmbit d'actuació urbanística, es veuen obligats, previs els tràmits legals pertinents, a desocupar l'immoble afectat.

El Decret també incorpora la modificació de la regulació urbanística del dret de reallotjament que conté l'article 128 del Reglament de la Llei d'urbanisme, d'una banda, per mantenir coherència amb el règim jurídic que s'estableix pels habitatges

de substitució i, de l'altra, per introduir algunes modificacions en la regulació actual per precisar-la i modificar-la en alguns aspectes, a partir de l'experiència assolida en la seva aplicació pràctica. Tot això dintre del marc legal vigent constituït pels articles 103.7 i 114 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i l'article 16.1.e) i la disposició addicional onzena del Text refós de la Llei de sòl estatal, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

El primer capítol del Decret, de disposicions generals, determina el seu objecte i les definicions de la terminologia específica utilitzada.

El segon capítol incorpora la modificació dels articles 128 i 219 del Reglament de la Llei d'urbanisme i introdueix en aquest Reglament un capítol V al títol cinquè referit tot ell específicament al dret de reallotjament.

El tercer capítol s'estructura en quatre seccions. La primera secció estableix les determinacions generals d'habitatges de substitució.

La secció segona crea la nova tipologia d'habitatge per a afectats urbanístics, determina el seu destí, el règim jurídic específic d'aquests habitatges, com es calculen els preus de venda i les rendes de lloguer segons les zones geogràfiques, les condicions físiques específiques i la seva qualificació.

La secció tercera estableix el règim jurídic dels habitatges de substitució qualificats d'habitatges amb protecció oficial d'altres tipologies diferents a la nova creada i regula el període de subjecció al règim de protecció, la transmissió dels habitatges de substitució i els drets d'opció i de retracte.

La secció quarta regula les condicions econòmiques del reallotjament, les quantitats màximes que haurà de pagar la persona titular del dret de reallotjament que sigui propietari de l'habitatge afectat, quantitats que es determinen en funció de la major superfície de l'habitatge de substitució i de la concurrència o no d'altres titulars de drets sobre la finca afectada, aplicant el mòdul dels habitatges amb protecció oficial de règim general.

Finalment, la disposició addicional estableix els preus màxims de venda dels habitatges per afectats urbanístics segons les zones geogràfiques, i les disposicions transitòries regulen l'aplicació del present Decret, com a marc més beneficiós que l'anterior, a instruments de gestió urbanística aprovats amb anterioritat a la seva entrada en vigor en casos d'acord entre l'obligat al reallotjament i l'afectat titular del dret de reallotjament, així com la possibilitat d'aplicar els nous terminis de qualificació a habitatges de substitució ja adjudicats, en virtut d'operacions executades d'acord amb l'anterior normativa, i quan els titulars del dret de reallotjament o els seus hereus així ho sol·licitin, amb la constitució prèvia d'un dret d'opció i retracte.

La disposició transitòria tercera és d'especial importància ja que permet, en actuacions dutes a terme per diferents administracions públiques en barris afectats per patologies estructurals i en supòsits de mutu acord, mantenir el reallotjament en habitatges de promoció pública, situació que possibilita a l'afectat amb pocs ingressos adquirir a preu de promoció pública l'habitatge de substitució, i a actualitzar el règim jurídic d'aquest tipus d'habitatge quant al termini de vigència de la qualificació i el preu de venda en segones i ulteriors transmissions. Aquests canvis en el règim jurídic s'estableixen als efectes d'evitar l'aparició de situacions de marginalitat i frau en segones i ulteriors transmissions d'aquests habitatges derivades d'un límit molt baix d'ingressos per als tercers adquirents i d'un preu màxim de venda molt baix en relació al mercat. A l'efecte de garantir l'equilibri social en aquests barris, s'estableix un tanteig i retracte indefinit a favor de l'Administració per a la primera transmissió onerosa a tercers tant dels habitatges de substitució com dels habitatges recuperats per l'Administració durant el termini de vigència de la qualificació.

El text s'ha sotmès a la valoració preceptiva del Consell de Treball Econòmic i Social de Catalunya, el qual ha emès el Dictamen 18.2008.

Per tot això, d'acord amb el dictamen de la Comissió jurídica assessora, i a proposta del conseller de Medi Ambient i Habitatge i del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, i d'acord amb el Govern

DECRETO:

CAPÍTOL 1

Disposicions generals

Article 1

Objecte

L'objecte d'aquest Decret és desenvolupar i actualitzar la regulació del dret de reallotjament de les persones afectades per actuacions urbanístiques i, amb aquest objectiu, d'una banda es modifiquen els articles que regulen el dret de reallotjament del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i, d'altra banda, s'estableix un règim jurídic propi pels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament en aquests casos.

Article 2

Definicions

Als efectes d'aquest Decret, s'entén per:

- a) Dret de reallotjament: és el dret que, en l'execució del planejament urbanístic, es reconeix a les persones ocupants legals d'habitatges afectats que constitueixin la seva residència habitual a ser reallotjades en les condicions i amb els requisits que estableix la Llei i el Reglament d'urbanisme i la normativa d'habitatge.
- b) Residència habitual: és la que consta com a domicili de la persona ocupant de l'habitatge afectat en el padró municipal i que s'ocupa efectivament més de sis mesos a l'any.
- c) Habitatge afectat: l'habitatge que s'ha d'enderrocar a conseqüència d'una actuació urbanística i que constituïa la residència habitual de la persona titular del dret de reallotjament.
- d) Habitatge de substitució: l'habitatge destinat al reallotjament de les persones afectades per actuacions urbanístiques que tenen reconegut el dret de reallotjament.
- e) Habitatge de reallotjament transitori: l'habitatge destinat a l'allotjament de la persona titular del dret de reallotjament fins que es lliuri l'habitatge de substitució.
- f) Habitatge per a afectats urbanístics (HAUS): és una nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial les característiques del qual es regulen a la secció segona del capítol 3.
- g) Titular del dret de reallotjament: és la persona que resideix de forma habitual en un habitatge afectat per una actuació urbanística i reuneix els requisits establerts en la legislació urbanística per tenir dret de reallotjament en un habitatge de substitució.
- h) Subjecte obligat a fer efectiu el dret de reallotjament: és el que, d'acord amb la normativa urbanística, ha de procurar l'habitatge de substitució i, si s'escau, l'habitatge de reallotjament transitori a la persona titular del dret de reallotjament.
- i) Actuació urbanística que dona dret al reallotjament: és qualsevol que en execució del planejament requereixi l'enderroc dels habitatges afectats i la seva substitució.
- j) Primera transmissió dels habitatges de substitució: és l'adjudicació que realitza el subjecte obligat al reallotjament a favor de la persona titular d'aquest dret.

k) Segona transmissió de l'habitatge de substitució: és la que realitza la persona titular del dret de reallotjament a favor d'una tercera persona. Aquesta transmissió pot ser per causa de mort o entre vius, a títol oneros o gratuït.

CAPÍTOL 2

Modificacions del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol

Article 3

Modificacions del Reglament de la Llei d'urbanisme

U. Es modifica l'article 128 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, que queda redactat en els termes següents:

"Article 128

"Dret de reallotjament

"En l'execució del planejament urbanístic, tant si s'actua per un sistema d'actuació com en el cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa, les persones ocupants legals d'habitatges afectats que constitueixin la seva residència habitual, tenen dret a ésser reallotjades en les condicions i amb els requisits que estableix la Llei d'urbanisme, la legislació aplicable en matèria de sòl i el capítol V del títol cinquè d'aquest Reglament."

Dos. Es modifica l'article 219 i s'afegeixen 17 articles més que passen a constituir el capítol V del títol cinquè del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, amb el contingut següent:

"Capítol V

"Dret de reallotjament

"Secció primera

"Contingut del dret de reallotjament

"Article 219

"Requisits per a l'exercici del dret de reallotjament

"219.1 En l'execució del planejament urbanístic mitjançant un sistema d'actuació o en el cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa, tenen dret a ésser reallotjades les persones que acreditin el compliment dels requisits següents:

"a) Que siguin ocupants legals d'un habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge.

"b) Que ocupin l'immoble com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efectes fiscals.

"c) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació si es tracta de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del pla director urbanístic.

"d) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema d'expropiació o, en el cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual en el moment de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets si es tracta d'actuacions aïllades o de polígons d'actua-

ció urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat, així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o l'afectació per actuació aïllada s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general, o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del Pla director urbanístic.

"e) Que en l'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació si les persones ocupants són propietàries, no resultin adjudicatàries, en el projecte de reparcel·lació, d'aprofitament urbanístic, o d'una indemnització substitutòria, equivalent o superior a una edificabilitat residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.

"219.2 Per tal que sigui executable el dret de real·lotjament, la residència habitual a l'habitatge afectat s'ha de mantenir fins al moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució, llevat de causa justificada i de la possibilitat d'allotjament transitori mentre no es fa efectiu el real·lotjament.

"Article 219 bis

"Subjectes obligats a fer efectiu el dret de real·lotjament

"L'obligació de fer efectiu el dret de real·lotjament de les persones ocupants legals d'habitatges que reuneixin els requisits de l'article 219 correspon:

"a) En el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, a la comunitat reparcel·ladora, al propietari o propietària únics, a la comunitat de béns que formuli reparcel·lació de comú acord o, si s'escau, al concessionari de la gestió urbanística integrada.

"b) En el sistema d'actuació urbanística per expropiació, o en cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, a l'administració actuant o, en el cas que així es determini, a la persona beneficiària de l'expropiació.

"Article 219 ter

"Naturalesa del dret de real·lotjament

"El dret de real·lotjament té el caràcter de dret personalíssim de les persones ocupants legals de l'habitatge afectat i no és transmissible entre vius ni per causa de mort.

"Article 219 quater

"Obligacions dels subjectes que han de fer efectiu el dret de real·lotjament

"219 quater.1 Per fer efectiu el dret de real·lotjament cal oferir un habitatge de substitució per cada un dels habitatges originaris afectats per l'actuació d'acord amb el que estableixen els articles següents d'aquesta secció.

"219 quater.2 En el supòsit que no es pugui realitzar directament el real·lotjament definitiu per no disposar dels habitatges de substitució en el moment d'ocupació física de l'habitatge afectat, les persones titulars del dret de real·lotjament tenen dret a l'allotjament transitori, o al seu equivalent econòmic, mentre no es faci efectiu el real·lotjament definitiu. L'allotjament transitori s'ha de realitzar en un habitatge de real·lotjament transitori que, en tot cas, ha de ser adequat a les necessitats del titular del dret de real·lotjament o, com a mínim, amb condicions similars a les de l'habitatge afectat. Si l'immoble destinat a fer efectiu l'allotjament transitori s'ocupa en règim de lloguer, el subjecte obligat a fer efectiu el dret de real·lotjament ha de satisfer l'import íntegre de la renda, així com les despeses de trasllat de domicili i les altes d'aquells serveis i subministraments necessaris que ja existissin en l'habitatge afectat.

"219 quater.3 El subjecte obligat a fer efectiu el dret de real·lotjament, amb caràcter general, està obligat a materialitzar el real·lotjament de la persona afectada per una actuació urbanística en un habitatge amb protecció oficial de la tipologia específica que, pels afectats urbanístics, estableix la normativa en matèria d'habitatge. Aquesta tipologia és computable als efectes de la reserva mínima del 10% que preveu l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme i de la reserva mínima addicional del 10% del sostre

residencial de nova implantació que estableix la disposició addicional dinovena de la Llei d'urbanisme.

"219 quater.4 El subjecte obligat a fer efectiu el dret de reallotjament en supòsits de mutu acord pot materialitzar el reallotjament de l'afectat:

"a) En un habitatge amb protecció oficial de qualsevol de les altres tipologies d'habitatge amb protecció oficial. En aquest supòsit, els habitatges poden formar part de les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial del sector que estableix la legislació urbanística.

"b) En un habitatge lliure, sempre que la valoració de l'habitatge afectat superi el preu màxim de venda de l'habitatge de substitució aplicant el mòdul corresponent a la tipologia específica que, pels afectats urbanístics, estableix la normativa en matèria d'habitatge.

"Article 219 quinquies

"Condicions de l'habitatge de substitució

"Els habitatges de substitució han de complir les condicions següents:

"a) Han de tenir la superfície adequada a les necessitats dels titulars del dret de reallotjament, dins dels límits de superfície propis de la legislació sobre habitatges de protecció pública.

"b) Poden ser de nova construcció o de segona mà en condicions d'ús immediat.

"c) Han de trobar-se en el mateix àmbit d'actuació, llevat que no sigui possible per raó de les tipologies edificatòries o dels usos previstos o, excepcionalment, per altres causes degudament justificades. En aquests casos, regeix el criteri de major proximitat a la ubicació originària.

"Article 219 sexies

"Condicions i títol d'adjudicació dels habitatges de substitució

"219 sexies.1 L'adjudicació dels habitatges de substitució en alguna de les tipologies d'habitatge amb protecció oficial es produeix en les condicions de preu, per a la venda o per al lloguer, i altres condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.

"219 sexies.2 En el cas que la persona titular del dret de reallotjament ho sigui en virtut de títol de propietat o d'un altre dret real, l'adjudicació es produeix pel mateix títol, llevat que sobre la finca concorrin altres persones no titulars del dret de reallotjament que siguin copropietàries de la finca o titulars d'un dret real. En aquest darrer cas la persona propietària titular del dret de reallotjament té la doble opció d'accedir al reallotjament en règim de propietat o en règim de lloguer en les condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.

"219 sexies.3 Quan l'ocupació té lloc en virtut d'un dret d'arrendament o un altre dret personal d'ús de l'habitatge, el reallotjament es produeix en virtut del mateix dret, amb una durada coincident amb el termini que restes de vigència del seu títol originari i en les condicions de renda que estableix la normativa en matèria d'habitatge. A l'efecte del termini de durada del reallotjament en virtut de títols de caràcter personal, no es té en compte el termini d'allotjament transitori.

"219 sexies.4 El que estableixen els apartats 2 i 3 s'entén sense perjudici de la possibilitat que, per acord entre les parts, s'estableixin altres condicions o títols per fer efectiu el dret de reallotjament.

"Article 219 septies

"Indemnitzacions per l'extinció dels drets preexistents

"El reconeixement del dret de reallotjament és independent del dret a percebre la indemnització que correspongui, si s'escau, per l'extinció dels drets preexistents, sens perjudici de la incidència que el reconeixement del dret de reallotjament pugui tenir en la determinació de la indemnització que correspongui per l'extinció dels drets afectats. Quan el reallotjament es produeix en règim de propietat o altres drets reals, l'administració actuant, amb l'acord previ amb la persona ocupant legal, pot retenir les indemnitzacions a percebre com a pagament a compte per a l'adquisició de l'habitatge de substitució en el que es fa efectiu el dret de reallotjament.

”Secció segona

”Procediment de real·lotjament en actuacions pel sistema de reparcel·lació

”Article 219 octies

”Constància en el projecte de reparcel·lació

”El projecte de reparcel·lació objecte d'aprovació inicial ha de contenir les condicions i característiques del dret de real·lotjament i la relació de les persones ocupants d'habitatges que puguin esdevenir titulars d'aquest dret, de les que es tingui constància pel padró municipal d'habitants o per qualsevol altre mitjà admès en dret.

”Article 219 nonies

”Notificació de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació a les persones ocupants

”219 nonies.1 L'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació ha de ser notificada a totes les persones ocupants dels habitatges afectats per l'actuació, atorgant-los un tràmit d'audiència pel mateix període d'informació pública als efectes que, si són ocupants legals amb residència habitual en l'habitatge afectat que reuneixen els requisits necessaris, procedeixin a sol·licitar el reconeixement fefaent del dret de real·lotjament o a renunciar al seu exercici.

”219 nonies.2 La notificació a què fa referència l'apartat 1:

”a) Ha d'especificar que és en aquest tràmit d'audiència en el qual és procedent sol·licitar el reconeixement del dret de real·lotjament o renunciar al seu exercici i ha d'incloure l'avertiment de les conseqüències en cas de no fer-ho.

”b) Ha de fer esment als requisits legals necessaris per ser titular del dret de real·lotjament, amb especificació de la data concreta en què l'habitatge havia de constituir la residència habitual d'acord amb l'article 219.1.c).

”c) Ha de requerir l'aportació, dintre del termini d'audiència, del títol que legitimi l'ocupació i qualsevol altra documentació que acrediti el compliment dels requisits a què fa referència l'apartat b).

”d) Ha d'informar de les condicions i característiques del dret de real·lotjament.

”Article 219 decies

”Renúncia o manca de pronunciament sobre l'exercici del dret de real·lotjament

”Es considerarà que el titular renuncia al seu dret de real·lotjament tant si ho fa de forma expressa, com si dins del termini d'audiència previst en l'article anterior no sol·licita el reconeixement d'aquest dret. En aquest cas, les persones ocupants tenen dret a percebre la compensació pel seu dret i les indemnitzacions per a l'extinció dels drets que corresponguin d'acord amb la Llei d'urbanisme i aquest Reglament.

”Article 219 undecies

”Reconeixement del dret de real·lotjament

”1. L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació comporta el reconeixement del dret de real·lotjament per a les persones que ho hagin sol·licitat expressament en el tràmit d'audiència derivat de l'aprovació inicial del projecte i hagin acreditat els requisits legals establerts.

”2. El projecte de reparcel·lació aprovat definitivament ha d'incloure la relació de les persones titulars del dret de real·lotjament i les condicions i característiques en què es farà efectiu aquest dret.

”3. L'acord d'aprovació definitiva ha de ser notificat a les persones ocupants dels habitatges afectats.

”Article 219 duodecies

”Moment d'efectivitat del dret de real·lotjament

”Un cop ferm en via administrativa el projecte de reparcel·lació s'ha de posar a disposició dels titulars del dret de real·lotjament l'habitatge de substitució o l'habitatge d'allotjament transitori. El titular del dret de real·lotjament té el termini d'un mes per traslladar-se a l'habitatge de substitució des que l'obligat li posi a disposició, transcorregut el qual ha de lliurar la possessió material de l'habitatge afectat.

”Secció tercera

”Procediment de real·lotjament en actuacions pel sistema d'expropiació o en cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa

”Article 219 terdecies

”Constància en la relació de béns i drets

”En les actuacions urbanístiques que es gestionin pel sistema d’actuació per expropiació o, en cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, a la relació de béns i drets objecte d’aprovació inicial. Si se segueix el procediment individualitzat previst a la legislació aplicable en matèria d’expropiació forçosa o a la relació de béns i drets que forma part del projecte de taxació conjunta aprovat inicialment, l’administració actuant hi ha de fer constar les situacions d’ocupació dels habitatges afectats per l’actuació de les que tingui constància pel padró municipal d’habitants o per qualsevol altre mitjà admès en dret.

”Article 219 quaterdecies

”Notificació a les persones ocupants de l’aprovació inicial de la relació de béns i drets

”219 quaterdecies.1 L’aprovació inicial de la relació de béns i drets afectats o del projecte de taxació conjunta s’ha de notificar a totes les persones ocupants dels habitatges afectats per l’actuació, atorgant-los un tràmit d’audiència pel mateix termini d’informació pública als efectes que, en cas que siguin ocupants legals amb residència habitual a l’habitatge afectat que reuneixin els requisits necessaris, procedeixin expressament a sol·licitar el reconeixement del dret de reallotjament o a renunciar-hi.

”219 quaterdecies.2 La notificació a què fa referència l’apartat 1:

”a) Ha d’especificar que és en aquest tràmit d’audiència en què és procedent sol·licitar el reconeixement del dret de reallotjament o renunciar al seu exercici i ha d’incloure l’avertiment de les conseqüències en cas de no fer-ho.

”b) Ha de fer esment als requisits legals necessaris per ser titular del dret de reallotjament, amb especificació de la data concreta en què l’habitatge havia de constituir la residència habitual d’acord amb l’article 219.1.d).

”c) Ha de requerir l’aportació, dintre del termini d’audiència, del títol que legitimi l’ocupació i qualsevol altra documentació que acrediti el compliment dels requisits a què fa referència l’apartat b).

”d) Ha d’informar de les condicions generals i dels terminis previstos de reallotjament.

”Article 219 quindecies

”Renúncia o manca de pronunciament sobre l’exercici del dret de reallotjament

”En el supòsit que les persones titulars del dret de reallotjament renunciïn expressament a aquest dret o que, havent estat notificades, no sol·licitin expressament el reconeixement del dret de reallotjament en el tràmit d’audiència atorgat a l’efecte, l’administració actuant continua les actuacions sense tenir-les en consideració a efectes del reconeixement del dret de reallotjament.

”Article 219 sexdecies

”Reconeixement del dret de reallotjament

”219 sexdecies.1 L’aprovació definitiva de la relació de béns i drets afectats o del projecte de taxació conjunta comporta el reconeixement del dret de reallotjament per les persones que hagin acreditat els requisits legals establerts.

”219 sexdecies.2 La relació definitiva de béns i drets afectats i el projecte de taxació conjunta objecte d’aprovació definitiva ha d’incloure la relació de les persones titulars del dret de reallotjament, les condicions generals i els terminis previstos de reallotjament i ha d’indicar que el reconeixement del dret de reallotjament resta subjecte a la condició resolutòria d’ocupació de l’habitatge afectat com a residència habitual de manera continuada fins al moment en què es lliuri la possessió de l’habitatge de substitució. Aquesta condició resolutòria no opera en els supòsits de causa justificada, ni en els casos en què hi ha un allotjament transitori en un altre habitatge mentre no es faci efectiu el reallotjament.

”219 sexdecies.3 L’acord d’aprovació definitiva de la relació de béns i drets afectats o del projecte de taxació conjunta ha de ser notificat a les persones ocupants dels habitatges afectats.

”219 sexdecies.4 L’administració actuant o la persona beneficiària de l’expropiació, en qualsevol altre moment del procediment expropiatori, pot reconèixer el dret de real·lotjament a les persones que, amb posterioritat al moment procedimental oportú, acreditin que reuneixen els requisits legals per tenir dret de real·lotjament.

”219 sexdecies.5 L’administració actuant o la persona beneficiària de l’expropiació, en qualsevol moment abans del lliurament de l’habitatge de real·lotjament definitiu, si l’afectat deixa d’ocupar, durant un termini superior a sis mesos i sense causa justificada, l’habitatge afectat o l’habitatge de real·lotjament transitori, pot declarar incomplerta la condició resolutòria a què fa referència l’apartat 1 i sense efectivitat el reconeixement del dret de real·lotjament.

”Article 219 septendecies

”Moment d’efectivitat del dret de real·lotjament

”El subjecte obligat al real·lotjament ha de posar a disposició del titular del dret de real·lotjament l’habitatge de substitució o l’habitatge d’allotjament transitori, en el moment de la formalització de l’acta d’ocupació.”

CAPÍTOL 3

Règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament

SECCIÓ PRIMERA

Determinacions generals dels habitatges de substitució

Article 4

Tipologies d’habitatges de substitució

4.1 Les tipologies dels habitatges de substitució són les següents:

- a) Habitatge per a afectats urbanístics (HAUS).
- b) Habitatge amb protecció oficial de qualsevol de les altres tipologies que preveu la normativa vigent.
- c) Habitatge lliure.

4.2 Les tipologies b) i c) només poden servir per fer efectiu el dret de real·lotjament en supòsits de mutu acord entre el subjecte obligat i la persona titular del dret.

SECCIÓ SEGONA

L’habitatge per a afectats urbanístics

Article 5

Definició i característiques de l’habitatge per a afectats urbanístics

5.1 Es crea una tipologia d’habitatge amb protecció oficial, denominada habitatge per a afectats urbanístics (HAUS). Només es poden qualificar amb aquesta tipologia els habitatges que, en primera transmissió, es destinen a fer efectiu el dret de real·lotjament, d’acord amb el que preveu el Reglament de la Llei d’urbanisme. Aquesta tipologia s’integra en el Pla per al dret a l’habitatge vigent.

5.2 Els habitatges qualificats en aquesta tipologia computen als efectes de la reserva mínima del 10% que preveu l’article 57.3 de la Llei d’urbanisme i de la reserva mínima addicional del 10% del sostre residencial de nova implantació que estableix la disposició addicional dinovena de la mateixa Llei.

5.3 En primera transmissió, únicament poden accedir als habitatges per a afectats urbanístics les persones titulars del dret de real·lotjament.

5.4 Els habitatges per a afectats urbanístics es poden destinar a venda o a lloguer i poden ser habitatges de nova construcció o habitatges usats.

5.5 La superfície màxima de l’habitatge per a afectats urbanístics és de 90 metres quadrats de superfície útil. En el supòsit d’habitatges adaptats a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent, es pot incrementar la superfície útil fins a 108 metres quadrats, i pot arribar a un màxim de 120 metres quadrats

quan es destinin a famílies nombroses. Aquests habitatges no tenen vinculats espais annexos.

5.6 L'habitatge per a afectats urbanístics ha de ser qualificat com a habitatge amb protecció oficial pels serveis competents en la matèria.

5.7 A tots els efectes previstos, s'ha de fer constar a les escriptures de compravenda d'aquests habitatges la qualificació urbanística del sòl on està construïda la promoció i si forma part d'alguna de les reserves mínimes que estableix la Llei d'urbanisme. En la primera transmissió que efectui l'obligat al reallotjament, haurà de fer constar mitjançant certificat, i als efectes del que estableix l'article 7.2, el títol que tenia la persona titular del dret de reallotjament sobre l'habitatge afectat i si la transmissió d'aquest és de mutu acord.

Article 6

Règim jurídic de l'habitatge per a afectats urbanístics

6.1 El règim jurídic aplicable als habitatges per a afectats urbanístics és el que estableix aquest Decret, sens perjudici del que estableix l'article 17.3 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i, en tot el que no preveu, s'aplica la normativa que regula el règim jurídic comú dels habitatges amb protecció oficial que estableix l'article 78 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

6.2 El termini de qualificació dels habitatges per a afectats urbanístics que no formin part de les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial que estableix la Llei d'urbanisme, és de trenta anys.

En el supòsit dels habitatges de substitució usats que anteriorment estiguessin qualificats en qualsevol règim d'habitatge protegit i que no formin part de les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial del sector que estableix la Llei d'urbanisme, en cas de reallotjament en règim de compravenda, podran qualificar-se d'habitatge per a afectats urbanístics, per un període també de trenta anys.

6.3 El termini de qualificació dels habitatges per a afectats urbanístics que formin part de la reserva mínima del 10% que preveu l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme i de la reserva mínima addicional del 10% del sostre residencial de nova implantació que estableix la disposició addicional dinovena de la mateixa Llei, és el que estableix l'article 79 de la Llei del dret a l'habitatge.

6.4 Els habitatges per a afectats urbanístics es poden requalificar en els termes i supòsits que preveu aquest Decret.

6.5 En la primera transmissió dels habitatges per a afectats urbanístics que realitza el subjecte obligat a fer efectiu el dret de reallotjament, no s'apliquen els procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial. Només requereix que la persona adjudicatària tingui reconegut el dret de reallotjament i no s'exigeix que reuneixi els requisits generals d'accés als habitatges amb protecció oficial.

6.6 La formalització de l'escriptura pública corresponent a la primera transmissió de l'habitatge per a afectats urbanístics, en el supòsit que l'habitatge afectat tingués una única persona titular, podrà realitzar-se a favor conjuntament de la persona titular del dret de reallotjament i del seu cònjuge o parella estable, amb la sol·licitud prèvia de tots dos interessats i sens perjudici de la liquidació tributària que correspongui per l'operació.

6.7 En les transmissions que portin causa de la persona titular del dret de reallotjament a títol gratuït entre familiars de primer grau de parentiu i en les transmissions per causa de mort, l'adquirent no ha de complir amb els requisits per a ser beneficiari d'un habitatge protegit.

6.8 Les restants transmissions dels habitatges per a afectats urbanístics que realitzi la persona titular del dret de reallotjament a favor de tercers i les posteriors transmissions que realitzin els successius adquirents resten sotmeses als drets d'adquisició preferent que preveuen els articles 87 a 91, ambdós inclosos, de la Llei del dret a l'habitatge. L'Administració de la Generalitat de Catalunya, en funció de les determinacions que estableixi el corresponent instrument de gestió urbanística, pot exercir els drets d'adquisició en benefici propi, del municipi, del promotor públic

obligat al reallotjament o de les altres persones i institucions previstes a l'article 87.3 de la Llei del dret a l'habitatge.

6.9 En cas que l'Administració no exerceixi els drets d'adquisició preferent descrits i no es tracti d'una transmissió de les emparades per l'article 7.2, la selecció dels adjudicataris s'ha de realitzar en les condicions previstes amb caràcter general per a la selecció d'adjudicataris d'habitatges amb protecció oficial. En aquest cas, si s'adjudica a una persona no titular del dret de reallotjament, l'habitatge s'ha de requalificar en alguna de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial. La requalificació s'ha d'efectuar en funció del preu de venda que correspongui aplicar a la transmissió.

6.10 En cas que l'Administració no exerceixi els drets d'adquisició preferent descrits i que el preu de venda sigui lliure d'acord amb el que preveu l'article 7.2, el nou adquirent no ha de reunir els requisits subjectius d'accés de la resta d'habitatges amb protecció. En aquest cas, l'habitatge mantindrà la seva qualificació original i, a excepció de les previsions d'aquest article en relació a l'adjudicació i transmissió de l'habitatge, s'aplicarà el règim jurídic comú que estableix la Llei del dret a l'habitatge.

Article 7

Determinació del preu de l'habitatge per a afectats urbanístics

7.1 El preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges per a afectats urbanístics és el vigent per a aquesta tipologia i zona geogràfica, l'any en què es produeixi la transmissió, excepte en supòsits de mutu acord en l'adquisició de l'habitatge afectat.

7.2 En el supòsit de mutu acord entre l'obligat al reallotjament i els titulars del dret de reallotjament, i quan el reallotjament sigui en règim de compravenda, el preu de venda per a segones i posteriors transmissions dels habitatges per a afectats urbanístics serà lliure.

A partir del quinze any des de la data de qualificació definitiva quan la persona titular del dret de reallotjament fos propietari de l'habitatge afectat.

A partir del trentè any des de la data de qualificació definitiva quan l'ocupant legal de l'habitatge afectat fos titular d'altres drets reals o personals i el reallotjament es realitza en règim de compravenda.

7.3 El preu de la primera transmissió de l'habitatge per a afectats urbanístics a favor de la persona titular del dret de reallotjament es determinarà d'acord amb les condicions econòmiques previstes a la secció quarta d'aquest capítol.

7.4 El preu de venda de segones transmissions dels habitatges per a afectats urbanístics a terceres persones es determinarà aplicant al preu de venda de l'habitatge de substitució que consti a l'escriptura de primera transmissió a favor de la persona titular del dret de reallotjament les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum entre l'any de la primera transmissió i el de la segona. Aquesta previsió no s'aplica quan d'aquesta fórmula en resulti un preu de venda que superi el mòdul de venda aplicable segons la tipologia de l'habitatge ni quan el preu de venda sigui lliure.

Si el preu de venda resultant és inferior al del mòdul aplicable d'acord amb la seva tipologia, els serveis competents en la matèria han de requalificar l'habitatge en la tipologia que correspongui al preu de venda efectivament pagat per la persona adquirent.

Article 8

Renda màxima de l'habitatge per a afectats urbanístics de lloguer

8.1 La renda anual màxima inicial per metre quadrat de superfície útil dels habitatges per a afectats urbanístics de lloguer serà equivalent a un 3% del preu màxim de venda.

8.2 La renda inicial aplicada s'actualitza anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum.

8.3 L'arrendador pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi el llogater o la llogatera i siguin satisfets per l'arrendador, així com la resta de repercussions autoritzades per la legislació aplicable.

SECCIÓ TERCERA

Els habitatges de substitució altres que els habitatges per a afectats urbanístics

Article 9

Règim jurídic dels habitatges de substitució qualificats d'habitatges amb protecció oficial d'altres tipologies

9.1 Els habitatges amb protecció oficial d'altres tipologies que no siguin la creada a la secció segona que es destinin a habitatges de substitució s'han de qualificar especificant aquest destí.

9.2 Els habitatges de substitució d'altres tipologies es poden destinar a venda o a lloguer, poden ser habitatges de nova promoció o habitatges usats i no tenen vinculats espais annexos.

9.3 A tots els efectes previstos, s'ha de fer constar a les escriptures de compravenda d'aquests habitatges la qualificació urbanística del sòl on està construïda la promoció i si forma part d'alguna de les reserves mínimes que estableix la Llei d'urbanisme. També s'ha de fer constar mitjançant certificat de l'obligat al reallotjament i als efectes del que estableix l'article 10.2 el títol que tenia la persona titular del dret de reallotjament sobre l'habitatge afectat i si la transmissió d'aquest és de mutu acord.

9.4 Els habitatges de substitució d'altres tipologies que no formin part de les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial del sector que estableix la Llei d'urbanisme, es qualifiquen, amb caràcter general, d'habitatges amb protecció oficial durant els mateixos terminis que estableix l'article 6.2, apartats a), b) i c).

9.5 Els habitatges de substitució d'altres tipologies que formin part de les reserves mínimes destinades a habitatges amb protecció oficial que estableix la Llei d'urbanisme se subjecten al termini de qualificació que legalment els correspongui, d'acord amb el que estableix l'article 79 de la Llei del dret a l'habitatge.

9.6 La qualificació d'un habitatge de substitució d'altres tipologies es pot deixar sense efecte o modificar en els supòsits de requalificació previstos.

9.7 La primera adjudicació i transmissió d'habitatges de substitució s'ha de fer a favor de persones titulars del dret de reallotjament. Les previsions de l'article 95.8 de la Llei del dret a l'habitatge s'apliquen amb les modulacions següents:

a) Quan es tracti d'habitatges amb protecció oficial que no formin part de les reserves mínimes del 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim especial i general del sector que estableix l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme només s'exigeix que l'adjudicatari tingui reconegut el dret de reallotjament i no cal que reuneixi els requisits d'accés a la resta d'habitatges amb protecció oficial.

b) Quan es tracti d'habitatges amb protecció oficial que formin part de les reserves mínimes del 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim especial i general del sector que estableix l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme, ha de reunir els requisits subjectius per accedir a un habitatge amb protecció oficial de la tipologia que correspongui a l'habitatge de substitució.

9.8 Els habitatges de substitució d'altres tipologies, en tot el que no contradiu el que disposa l'apartat anterior, tenen el mateix règim de transmissió i de drets d'adquisició preferent que estableixen els apartats 5 a 10 de l'article 6. En el supòsit que preveu l'article 6.10 no s'ha de requalificar l'habitatge sinó que s'ha de modificar la qualificació original eliminant la referència al fet que es tracta d'un habitatge de substitució.

Article 10

Preu màxim dels habitatges de substitució qualificats d'habitatges amb protecció oficial d'altres tipologies

10.1 Mentre es mantingui vigent la seva qualificació, el preu màxim de venda i la renda màxima per metre quadrat de superfície útil són els vigents d'acord amb la seva tipologia i zona geogràfica, l'any en què es produeixi la transmissió, excepte en supòsits de mutu acord en l'adquisició de l'habitatge afectat.

10.2 En el supòsit en què s'hagi arribat a un mutu acord en la valoració de l'habitatge afectat i el reallotjament sigui en règim de compravenda, el preu de venda per a segones i posteriors transmissions dels habitatges de substitució d'altres tipologies, que no formin part de la reserva mínima del 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim especial i general que estableix l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme, és lliure:

A partir del quinze any des de la data de qualificació definitiva quan la persona titular del dret de reallotjament fos propietari de l'habitatge afectat.

A partir del tretze any des de la data de qualificació definitiva quan l'ocupant legal de l'habitatge afectat fos titular d'altres drets reals o personals i el reallotjament es realitzés en règim de compravenda.

10.3 El preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució d'altres tipologies a favor de la persona titular del dret de reallotjament es determina d'acord amb les condicions econòmiques del reallotjament.

10.4 El preu de venda de segones transmissions dels habitatges de substitució de qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial a terceres persones es determinarà aplicant al preu de venda de l'habitatge de substitució que consti a l'escriptura de primera transmissió a favor de la persona titular del dret de reallotjament les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum entre l'any de la primera transmissió i el de la segona. Aquesta previsió no s'aplica quan d'aquesta fórmula en resulti un preu de venda que superi el mòdul de venda aplicable segons la tipologia de l'habitatge ni quan el preu de venda sigui lliure.

Si el preu de venda resultant és inferior al del mòdul aplicable d'acord amb la seva tipologia, els serveis competents per raó de la matèria han de requalificar l'habitatge en la tipologia que correspongui al preu de venda efectivament pagat per la persona adquirent.

SECCIÓ QUARTA*Condicions econòmiques del reallotjament***Article 11**

Supòsit de propietaris ocupants titulars del dret a reallotjament dels habitatges afectats

11.1 El preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució, de qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial, es determina sumant els dos conceptes següents:

a) El valor de taxació de l'habitatge afectat. En el sistema d'expropiació, s'entén per valor de taxació el valor acordat entre l'administració actuant o el beneficiari de l'expropiació i l'expropiat en qualsevol tipus de procediment o, en cas que no existeixi mutu acord, el fixat al full d'apreuament de l'Administració, en els procediments de taxació conjunta i d'urgència, i el fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya, en el procediment ordinari, i el valor que consti al projecte de reparcel·lació en aquest sistema. El subjecte obligat al reallotjament, amb l'acord previ amb la persona ocupant legal, pot retenir les indemnitzacions a percebre com a pagament a compte d'aquesta part del preu de l'habitatge de substitució.

b) El valor de la major superfície que tingui l'habitatge de substitució respecte de l'habitatge afectat, en el cas que existeixi aquesta diferència.

Aquesta major superfície es valora aplicant el mòdul dels habitatges amb protecció oficial de règim general corresponent a la zona geogràfica on estigui ubicat l'habitatge, amb un màxim de 30 m² útils.

11.2 Si la valoració dels drets expropiats o aportats dels titulars del dret de real·lotjament excedeix del valor de l'habitatge de substitució que se li adjudiqui s'ha de procedir per part de l'obligat al real·lotjament al pagament o a la consignació de la diferència de valor.

Article 12

Supòsit de propietaris ocupants titulars del dret de real·lotjament quan concorrin altres cotitularitats o drets reals que gravin l'habitatge afectat

12.1 Les persones cotitulars i titulars de drets reals que convisquin a l'habitatge afectat i que siguin titulars del dret de real·lotjament tenen dret a reproduir a l'habitatge de substitució la situació jurídica i d'ocupació d'origen. El preu de venda de l'habitatge de substitució es determina de conformitat amb el que preveu l'article 11.1.

No obstant això, si un dels titulars del dret de real·lotjament renuncia al seu exercici, s'aplica el que preveu l'article 12.2.

12.2 En el supòsit que concorrin persones cotitulars o titulars de drets reals que no ocupin l'habitatge afectat, el propietari ocupant amb dret de real·lotjament té una doble opció:

a) Accedir al real·lotjament en règim de propietat. En aquest supòsit, el preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució s'estableix de conformitat amb el que preveu l'article 11.1. Per determinar aquest preu, el valor de taxació de l'habitatge afectat ha d'incloure la valoració dels drets de l'ocupant i de qualsevol altre dret sobre la finca que sigui objecte d'indemnització. La persona titular del dret de real·lotjament ha de satisfer a l'obligat al real·lotjament l'import corresponent al diferencial entre la valoració del seu dret i el preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució.

b) Accedir al real·lotjament en règim de lloguer. En aquest cas, la renda que s'aplica és, per metre quadrat de superfície útil, la corresponent als habitatges amb protecció oficial de la tipologia de lloguer de 25 anys corresponent a la zona geogràfica on estigui ubicat l'habitatge de substitució. Aquest contracte de lloguer ha de tenir una durada superior a cinc anys i resta sotmès a pròrroga anual obligatòria mentre la persona titular del dret de real·lotjament ocupi l'immoble com a residència habitual. En consideració a la durada del contracte de lloguer es pot excloure la subrogació d'acord amb l'article 16.4 de la Llei d'arrendaments urbans.

Article 13

Supòsit de persones titulars d'un dret d'arrendament o d'un altre dret de gaudi

Les persones titulars del dret de real·lotjament que siguin llogateres o titulars d'un altre dret de gaudi sobre l'habitatge afectat tenen dret a accedir a l'habitatge de substitució en règim de lloguer amb una durada coincident amb el termini que resti de vigència del seu títol originari i amb una renda anual que es determina a partir de la suma dels següents conceptes:

- a) La mateixa renda que ja satisfien per l'habitatge afectat.
- b) La renda corresponent a la major superfície que tingui l'habitatge de substitució respecte de l'habitatge afectat, en el cas que hi hagi aquesta diferència. La renda corresponent a aquesta major superfície es determina aplicant la renda corresponent als habitatges amb protecció oficial de la tipologia de lloguer de 25 anys corresponent a la zona geogràfica on estigui ubicat l'habitatge, amb un màxim de 30 m² útils.
- c) En el cas que l'afectat manifesti la seva voluntat de percebre la indemnització que tingui fixada per l'extinció del contracte d'arrendament o el títol vigent, el subjecte obligat al real·lotjament pot incrementar la renda anual a satisfer per l'habitatge de substitució, calculada d'acord amb el que preveuen els apartats a) i b) anteriors, amb la quantitat que resulti de dividir la indemnització fixada pel

nombre d'anys de durada del nou contracte d'arrendament, sempre amb el límit màxim establert a l'article 14. En el cas de contractes indefinits, la indemnització fixada s'ha de dividir entre 10.

S'entén per indemnització en el sistema d'expropiació la acordada entre l'administració actuant o el beneficiari de l'expropiació i l'expropiat en qualsevol tipus de procediment o, en cas que no existeixi mutu acord, la fixada en el full d'apreujament per l'administració actuant, en els procediments de taxació conjunta i d'urgència, i la fixada pel Jurat d'Expropiació, en el procediment ordinari, o la que consti al projecte de reparcel·lació si s'actua per aquest sistema.

En el cas de renúncia a la percepció de la indemnització, la persona afectada té dret a percebre les despeses directament relacionades amb l'ocupació de l'habitatge de substitució, és a dir, les despeses de trasllat de domicili, les altes dels serveis i subministraments necessaris i, en cas de produir-se, les despeses de formalització del contracte.

d) La renda inicial aplicada s'actualitza anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum.

e) L'arrendador pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi l'arrendatari i siguin satisfets per ell, així com la resta de repercussions autoritzades per la legislació aplicable.

Article 14

Preus màxims de venda i renda en primeres transmissions

En els supòsits previstos als articles 11, 12 i 13, el preu de venda o la renda de l'habitatge de substitució, de qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial, no pot superar el preu màxim de venda o renda que l'habitatge tingui fixat per la normativa segons la tipologia d'habitatge amb protecció oficial de què es tracti.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Els preus màxims de venda dels habitatges per a afectats urbanístics per al 2009 són els següents:

Zona A.1: 4.000 euros.

Zona A.2: 3.500 euros.

Zona A.3: 3.200 euros.

Zona B: 2.600 euros.

Zona C: 2.100 euros.

Zona D: 1.600 euros.

La distribució dels municipis de Catalunya que s'inclouen en cada zona geogràfica és la mateixa que la que s'apliqui en el Pla d'habitatge vigent en el moment de la qualificació.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

—1 Totes les previsions que conté aquest Decret són aplicables als instruments de gestió urbanística i d'expropiació que s'aprovin inicialment a partir de la seva entrada en vigor, excepte en el supòsit de l'apartat 2.

—2 La nova tipologia d'habitatge per a afectats urbanístics i les conseqüents condicions econòmiques establertes a la secció quarta del capítol 3, no són aplicables obligatòriament per a l'obligat al real·lotjament, i és aplicable la normativa anterior, en el supòsit que els instruments de gestió urbanística i d'expropiació a què fa referència l'apartat 1 desenvolupin el planejament urbanístic aprovat definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret i en justifiquin la inaplicació per tal de mantenir la viabilitat econòmica de les actuacions previstes en el planejament aprovat.

3. En el supòsit de planejament urbanístic aprovat definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor del present Decret, es pot destinar a la tipologia d'habitatge per afectats urbanístics el sòl qualificat per ser destinat a habitatge protegit, sempre que no formi part de les reserves mínimes destinades a habitatges amb protecció oficial de règim especial i general que estableix l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

—1 El termini de vigència de la qualificació d'habitatges amb protecció oficial i les condicions de venda de segones i posteriors transmissions dels habitatges de substitució adjudicats en operacions de remodelació executades i finalitzades per administracions públiques amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret, que no s'hagin acollit al règim dels habitatges de promoció pública regulat al Reial decret llei 31/1978, de 31 de octubre, d'habitatges de protecció oficial, es poden modificar per adaptar-les a les previsions del present Decret, en el supòsit que la transmissió de l'habitatge afectat s'hagués realitzat de mutu acord. Els terminis que estableix l'article 10 es començaran a computar des de la data de la qualificació definitiva original de l'habitatge de substitució.

—2 La persona titular del dret de reallotjament o els seus hereus o hereves poden sol·licitar als serveis competents per raó de la matèria la modificació del termini de vigència de la qualificació i acollir-se a les condicions de transmissió que preveuen els articles 9 i 10, en el moment en què es procedeixi a comunicar la intenció de procedir a la transmissió onerosa a terceres persones de l'habitatge de substitució per acte entre vius i amb l'acceptació prèvia de constituir el dret d'opció i el retracte que preveu el mateix article 9.8.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA

En el cas de remodelacions actualment iniciades, en fase d'execució, i en les remodelacions executades i finalitzades, dutes a terme per les diferents administracions públiques en barris afectats per patologies estructurals i que, en acords mutus, s'hagin acollit al règim dels habitatges de promoció pública que regula el Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, d'habitatges de protecció oficial, s'estableix la possibilitat que puguin qualificar-se d'habitatges de promoció pública els habitatges de substitució que, d'acord amb la disposició transitòria primera, no s'acullin al nou règim d'habitatges destinats a reallotjament.

El règim jurídic d'aquests habitatges, sempre que es constitueixi sobre l'habitatge de substitució un dret de tanteig i retracte indefinit per a la primera transmissió onerosa entre vius a favor de l'Administració promotora de la remodelació de conformat amb el que preveu la normativa civil, serà el següent:

Durada de la qualificació dels habitatges nous: 30 anys.

a) Durant el període de durada de la qualificació, si l'afectat per operacions urbanístiques transmet el seu habitatge de substitució no haurà de retornar cap quantitat a l'Administració.

b) En les segones i posteriors transmissions, durant els primers cinc anys, el preu màxim de venda de l'habitatge de substitució serà el més elevat entre el que s'hagi establert en l'escriptura pública de compravenda per a la primera transmissió, incrementat amb l'IPC des de la data d'atorgament de l'escriptura fins a la data en què es formalitzi la segona transmissió i el del mòdul vigent de promoció pública de la zona geogràfica corresponent en el moment de la venda.

c) En les segones i posteriors transmissions, del sisè fins al quinè any, el preu màxim de venda de l'habitatge de substitució serà l'equivalent als habitatges qualificats amb protecció oficial de règim general de la zona geogràfica corresponent en el mateix any en què es produeixi la transmissió.

- d) En les segones i posteriors transmissions, a partir del setzè any el preu màxim de venda de l'habitatge de substitució serà lliure.
- e) Les condicions anteriors s'hauran de fer constar en el Registre de la Propietat.
- f) Els habitatges ja adjudicats en aquest tipus d'operacions qualificats en règim de promoció pública es podran acollir a les condicions econòmiques que preveu aquesta disposició transitòria sempre que es constitueixi el dret de tanteig i retracte que s'hi preveu. El termini per aplicar les noves condicions econòmiques es començarà a computar des de la data inicial de la qualificació definitiva original de l'habitatge i amb la constitució prèvia del dret de tanteig i retracte indefinit abans esmentat.
- g) En el supòsit que l'Administració recuperi la titularitat d'un dels habitatges de substitució durant la vigència del seu termini de qualificació, tornarà a sol·licitar que es torni a qualificar d'habitatge amb protecció oficial pel termini que, amb caràcter general, estableixi la normativa aplicable.
- h) En tot el que no preveu aquesta disposició transitòria, continuarà vigent el règim jurídic aplicable als habitatges de promoció pública.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al que estableix aquest Decret.

DISPOSICIÓ FINAL

Es faculta el conseller de Medi Ambient i Habitatge per tal que pugui modificar els preus màxims previstos a la disposició addicional segons l'evolució del mercat immobiliari.

Barcelona, 19 de maig de 2009

JOSÉ MONTILLA I AGUILERA
President de la Generalitat de Catalunya

JOAQUIM NADAL I FARRERAS
Conseller de Política Territorial i Obres Públiques

FRANCESC BALTASAR I ALBESA
Conseller de Medi Ambient i Habitatge

(09.133.064)

ANNEX 2.- Aplicació del Decret 80/2009 HAUS als procediments expropiatoris de l'ajuntament de Barcelona

APLICACIÓ DEL DECRET 80/2009 HAUS ALS PROCEDIMENTS EXPROPIATORIS DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA

I.- REGLES COMUNES

1.- **La normativa aplicable** és la següent: els articles 109.7 i 120.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, 128 i 219 i capítol V del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme -en la redacció donada pel Decret 80/2009-, i el Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

2.- **Habitatge de reallotjament**: com a regla general, en un habitatge amb protecció oficial de la tipologia específica que pels afectats urbanístics estableix la normativa d'habitatge.

3.- **Procediment** de reallotjament en actuacions expropiatòries

3.1. Es farà constar en la relació de béns i drets objecte d'aprovació inicial les situacions d'ocupació dels habitatges afectats per l'actuació dels que es tingui constància pel padró municipal o per qualsevol altre mitjà admès en dret.

3.2. En la notificació de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets a totes les persones ocupants dels habitatges afectats per l'actuació, s'atorgarà un tràmit d'audiència pel mateix termini d'informació pública als efectes que, en cas que siguin ocupants legals amb residència habitual a l'habitatge afectat que reuneixin els requisits necessaris, procedeixin expressament a sol·licitar el reconeixement del dret de reallotjament o a renunciar-hi.

3.3. Aquesta notificació ha d'especificar que és en aquest tràmit d'audiència en que és procedent sol·licitar el reconeixement del dret de reallotjament o renunciar al seu exercici i ha d'incloure l'advertiment de les conseqüències de no fer-ho. A més ha de fer esment als requisits legals necessaris per a ser titular del dret de reallotjament i s'ha de requerir l'aportació, dins el termini d'audiència conferit, del títol que legítimi l'ocupació i qualsevol altre documentació acreditativa del compliment dels requisits a que fa referència l'apartat 4 següent d'aquest document. També en aquesta notificació s'ha d'informar de les condicions generals i dels terminis previstos de reallotjament.

3.4. En el supòsit que les persones que puguin ser titulars del dret de reallotjament no es pronuncien ni ho sol·licitin expressament en el termini d'audiència conferit, l'administració actuant continua les actuacions sense tenir-los en consideració als efectes del reconeixement del dret de reallotjament.

3.5. La relació definitiva de béns i drets afectats ha d'incloure la relació de les persones titulars del dret de reallotjament, les condicions generals i els terminis previstos i ha d'indicar que aquest reconeixement resta supeditat a la condició resolutòria d'ocupació de l'habitatge afectat com a residència habitual de manera continuada fins el moment en que es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució. Aquesta condició resolutòria no opera en els supòsits de causa justificada ni en els supòsits en que hi ha un allotjament transitori en un altre habitatge fins que no es faci efectiu el reallotjament.

3.6. L'administració actuant podrà reconèixer el dret de reallotjament a les persones que amb posterioritat al tràmit d'audiència anteriorment citat, acreditin que reuneixen els requisits legals per tenir dret de reallotjament.

3.7. L'administració actuant podrà, en qualsevol moment abans del lliurament de l'habitatge de reallotjament definitiu, si l'afectat deixa d'ocupar, durant un termini superior a sis mesos i sense causa justificada, l'habitatge afectat o l'habitatge de reallotjament transitori, declarar incomplerta la condició resolutòria anteriorment ressenyada i, sense efectivitat el dret de reallotjament.

3.8. L'administració actuant ha de posar a disposició del titular del dret de reallotjament l'habitatge de substitució o l'habitatge d'allotjament transitori en el moment de la formalització de l'acta d'ocupació. Malgrat això, es podrà acordar, de mutu acord, la permanència en l'habitatge afectat, a precari.

4.- **Requisits** del dret de reallotjament

4.1. Ésser ocupants legals, propietaris o llogaters d'habitatges afectats per l'execució del planejament en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge.

4.2. Que aquest habitatge afectat l'ocupin com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efecte fiscals. Així mateix, el dret de reallotjament requereix el compliment de que la residència habitual a l'habitatge afectat s'ha de mantenir fins el moment en que es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució,

llevat de causa justificada i de la possibilitat d'allotjament transitori mentre no es fa efectiu el reallotjament.

4.3. Que l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual en el moment de l'aprovació inicial del planejament derivat o la modificació puntual del Pla General Metropolità o si es tracta d'actuacions aïllades o polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, aquest requisit s'ha de complir en el moment de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets afectats.

5.- **Naturalesa jurídica** del dret de reallotjament

El dret de reallotjament té caràcter de dret personalíssim de les persones ocupants legals de l'habitatge afectat i no és transmissible entre vius ni per causa de mort.

6.- **Mutu acord**

En cas de mutu acord entre l'administració expropiant i l'afectat urbanístic amb dret a reallotjament es pot materialitzar el reallotjament en un habitatge de protecció oficial de qualsevol de les altres tipologies d'habitatges amb protecció oficial o en un habitatge lliure, sempre que la valoració de l'habitatge afectat superi el preu màxim de venda de l'habitatge de substitució aplicant el mòdul corresponent a la tipologia específica que, per als afectats urbanístics, estableix la normativa d'habitatge.

7.- **Condicions de l'habitatge de substitució**

7.1. Ha de tenir una superfície adequada a les necessitats dels titulars del dret de reallotjament dintre els límits de superfície de la normativa d'habitatge protegit

7.2. L'habitatge de substitució pot ser de nova construcció o de segona mà en condicions d'ús immediat

7.3. L'habitatge de substitució ha de trobar-se en el mateix àmbit, llevat que no sigui possible per les raons previstes en la normativa urbanística.

8.- **L'adjudicació dels habitatges de substitució**

8.1. L'adjudicació es produeix en les condicions de preu, per a la venda i lloguer i altres condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.

8.2. S'adjudicarà un habitatge de substitució per cadascun dels habitatges originaris afectats per l'actuació.

8.3. L'adjudicació de l'habitatge de substitució al titular del dret de reallotjament que ho sigui en virtut de títol de propietat o d'un altre dret real, es produeix en virtut del mateix títol, llevat que sobre la finca concorrin altres persones no titulars del dret de reallotjament que siguin copropietàries de la finca o titulars d'un dret real. En aquest darrer cas la persona propietària titular del dret de reallotjament pot optar per accedir al reallotjament en règim de propietat o en règim de lloguer en les condicions que estableix la normativa d'habitatge, sense perjudici que per mutu acord s'estableixin altres condicions.

8.4. L'adjudicació de l'habitatge de substitució al titular del dret de reallotjament que ho sigui en virtut d'un dret d'arrendament o un altre dret personal d'ús de l'habitatge, es produeix en virtut del mateix dret, amb una durada coincident amb el termini que restés de vigència del seu títol originari i en les condicions de renda que estableix la normativa d'habitatge. Als efectes de termini de durada del reallotjament en virtut de títols de caràcter personal, no es té en compte el termini d'allotjament transitori, de ser-ne el cas, i sense perjudici que per mutu acord s'estableixin altres condicions.

9.- **Tipologia** d'habitatges de substitució

Les tipologies dels habitatges de substitució són:

9.1. Habitatge per a afectats urbanístics (HAUS), amb un termini de qualificació de trenta anys. No s'apliquen els requisits subjectius per a l'accés a habitatges de protecció oficial. L'únic requisit és tenir reconegut el dret de reallotjament.

9.2. Habitatge amb protecció oficial de qualsevol de les altres tipologies que preveu la normativa vigent, únicament es pot fer servir per al reallotjament en cas de mutu acord, amb termini de qualificació de trenta anys i si els habitatges no formen part de la reserva legal del 20%, no s'apliquen els requisits subjectius per a l'accés a habitatges de protecció oficial. L'únic requisit és tenir reconegut el dret de reallotjament. Si els habitatges formen part de la reserva legal del 20% la persona afectada amb dret a reallotjament ha de reunir els requisits subjectius per a l'accés a habitatges de protecció oficial.

9.3 Habitatge lliure, únicament es pot fer servir per al reallotjament en cas de mutu acord, sempre que la valoració de l'habitatge afectat superi el preu màxim de venda de l'habitatge de substitució aplicant el mòdul corresponent a la tipologia específica que, per als afectats urbanístics, estableix la normativa d'habitatge.

10.- **Superfícies** dels habitatges de substitució

La superfície màxima de l'habitatge per a afectats urbanístics és de 90 metres quadrats de superfície útil. En el supòsit d'habitatges adaptats a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent, es pot incrementar fins 108 m² útils i pot arribar a un màxim de 120 m² útils per a famílies nombroses.

Aquests habitatges no tenen vinculats espais annexos.

II.- ELS PARÀMETRES ESPECÍFICS QUE REGULEN ELS DRETS I DEURES EXPROPIATORIS ENTRE L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT I ELS AFECTATS

A.- Propietaris d'habitatges amb dret de real·lotjament

A.1.- Transmissió de la finca afectada:

La valoració o taxació de l'habitatge es farà segons les regles de valoració del "Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio", pel qual s'aprova el "texto refundido de la ley de suelo" (articles 22 i 24).

En quant a les despeses fiscals, s'estarà a allò establert a la normativa vigent.

La transmissió de la finca a favor de l'administració actuant es realitzarà lliure de qualsevol tipus de càrregues i gravàmens, sobre la finca, segons la Llei d'expropiació forçosa i la normativa aplicable.

En el supòsit que el propietari de la finca no en sigui titular registral, aquest haurà de realitzar al seu càrrec, abans de la materialització del dret de real·lotjament, tots els actes jurídics necessaris per a inscriure el seu títol al Registre de la Propietat i reprendre el tracte registral interromput. Mentrestant, la indemnització corresponent al preu just que hagi estat definitivament fixat en via administrativa serà objecte de consignació a la caixa municipal de dipòsits, amb caràcter previ a l'Acta d'Ocupació del bé.

A.2.- Adquisició de l'habitatge de real·lotjament (substitució):

L'adquisició de l'habitatge de real·lotjament en propietat es farà segons els criteris i regles següents:

1.- El preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució de qualsevol de les tipologies explicitades –apartat 9 anterior-, es determina sumant els dos conceptes següents:

1.1. El valor de taxació de l'habitatge afectat. Aquest és el valor acordat entre l'administració actuant i l'expropiat en cas de mutu acord. En el supòsit que no hi hagi mutu acord, el valor de taxació serà el fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya.

1.2. El valor de la major superfície que tingui l'habitatge de substitució respecte de l'habitatge afectat, en el cas que existeixi aquesta diferència. Aquesta diferència es valora aplicant el mòdul vigent dels habitatges amb protecció oficial de règim general corresponent a la Zona A –Barcelona- amb un màxim de 30m²útils.

Si la valoració dels drets expropiats als titulars del dret de reallotjament excedís del valor de l'habitatge de substitució que se li adjudiqui s'ha de procedir per part de l'obligat al reallotjament al pagament o a la consignació de la diferència de valor.

2. Supòsit de propietaris ocupants titulars del dret de reallotjament quan concorren altres cotitularitats o drets reals que gravin l'habitatge afectat.

2.1. Les persones cotitulars i titulars de drets reals que convisquin a l'habitatge afectat i que siguin titulars del dret de reallotjament tenen dret a reproduir a l'habitatge de substitució la situació jurídica i d'ocupació d'origen. El preu de venda de l'habitatge es determina de conformitat amb l'establert en l'apartat anterior.

2.2. En el supòsit de concurrència de persones cotitulars o titulars de drets reals que no ocupin l'habitatge afectat, el propietari ocupant amb dret a reallotjament pot optar:

2.2.1. Accedir al reallotjament en règim de propietat. En aquest cas, el preu de la primera transmissió –adquisició- de l'habitatge de substitució s'estableix de conformitat amb el que es preveu en l'apartat 1 anterior. Per determinar aquest preu, el valor de taxació de l'habitatge afectat ha d'incloure la valoració dels drets de l'ocupant i de qualsevol altre dret sobre la finca que sigui objecte d'indemnització. La persona titular del dret de reallotjament ha de satisfer a l'administració actuant l'import corresponent al diferencial entre la valoració del seu dret i el preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució.

2.2.2. Accedir al reallotjament en règim de lloguer. En aquest cas, la renda que s'aplica és, per m² de superfície útil, la corresponent als habitatges amb protecció oficial de la tipologia de lloguer de 25 anys corresponent a la zona A. Aquest contracte de lloguer ha de tenir una durada superior a cinc anys i resta sotmès a pròrroga anual obligatòria mentre la persona titular del dret d'arrendament ocupi l'immoble com a residència habitual. En consideració a la durada del contracte de

lloguer es pot excloure la subrogació d'acord amb l'article 16.4 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

2.3. Si un dels titulars del dret de reallotjament a que fa referència l'apartat 2.1 anterior renuncia al seu exercici, s'aplica el que preveu l'apartat 2.2.

3.- Segones i successives transmissions de l'habitatge de substitució

3.1. Règim jurídic transmissions habitatges per a afectats urbanístics i habitatges de substitució altres que els per a afectats urbanístics

3.1.1. En les transmissions que portin causa de la persona titular del dret de reallotjament a títol gratuït entre familiars de primer grau de parentiu i en les transmissions per causa de mort, l'adquirent no ha de complir amb els requisits per a ser beneficiari d'un habitatge protegit.

3.1.2. Les restants transmissions del habitatges per a afectats urbanístics que realitzi la persona titular del dret de reallotjament a favor de tercers i les posteriors transmissions que realitzin els successius adquirents resten sotmeses als drets d'adquisició preferent que regula la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'Habitatge. En el cas que l'administració no exerceixi el dret d'adquisició preferent citat i no es tracti d'una transmissió d'un habitatge de substitució adjudicat en un procediment expropiatori per mutu acord, la selecció dels adjudicataris s'ha de realitzar a través del Reglament del Registre de Sol·licitants. En el supòsit que s'adjudiqui a una persona no titular del dret de reallotjament, l'habitatge s'ha de requalificar en alguna de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial en funció del preu de venda que correspongui aplicar a la transmissió.

El termini de protecció de l'habitatge serà el de trenta anys com a norma general i per tant, mentre es mantingui vigent la seva qualificació, el preu màxim de venda són els vigents d'acord amb la seva tipologia en la zona A, i l'any en que es produeixi la transmissió.

3.2. En el cas que s'hagi arribat a un mutu acord en la valoració de l'habitatge afectat i el reallotjament sigui en règim de compravenda, el preu de venda per a segones i posteriors transmissions dels habitatges de substitució de qualsevol tipologia, que no formin part de la reserva legal mínima del 20%, és lliure, a partir del quinzè any des de la data de qualificació definitiva quan la persona titular del dret de reallotjament fos propietari de l'habitatge afectat. I a partir de trentè any des de la data de qualificació definitiva quan l'ocupant legal de l'habitatge afectat fos titular d'altres drets reals o personals i el reallotjament es realitzés en règim de compravenda.

3.3. El preu de venda de segones transmissions dels habitatges de substitució de qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial a terceres persones es determinarà aplicant al preu de venda de l'habitatge de substitució que figuri en l'escriptura de primera transmissió a favor de la persona titular del dret de reallotjament les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum entre l'any de la primera transmissió i el de la segona.

Aquesta previsió no s'aplicarà quan d'aquesta fórmula en resulti un preu de venda que superi el mòdul de venda aplicable segons la tipologia de l'habitatge ni quan el preu de venda sigui lliure.

En el cas que el preu de venda resultant resulti inferior al del mòdul aplicable d'acord amb la seva tipologia, l'administració competent ha de requalificar l'habitatge en la tipologia que correspongui al preu de venda efectivament pagat per la persona adquirent.

4.- Formalització adquisició habitatge de reallotjament.

4.1. L'adquisició del nou habitatge es formalitzarà mitjançant escriptura pública a subscriure una vegada els habitatges de reallotjament estiguin construïts, inscrits en el registre de la propietat i qualificats definitivament. A l'escriptura de compravenda s'ha de fer constar la qualificació urbanística del sòl on està construïda la promoció i si forma part d'alguna de les reserves mínimes que estableix la Llei d'urbanisme. En la primera transmissió que efectuï l'administració actuant, haurà de fer constar mitjançant certificat i als efectes de la determinació del preu de l'habitatge en mutu acord, de ser-ne el cas, el títol que tenia la persona titular del dret de reallotjament sobre l'habitatge afectat i si la transmissió d'aquest és de mutu acord.

4.2. L'escriptura pública corresponent a la primera transmissió de l'habitatge de substitució, en el supòsit que l'habitatge afectat tingués una única persona titular, podrà realitzar-se a favor conjuntament de la persona titular del dret de reallotjament i del seu cònjuge o parella estable, amb la sol·licitud prèvia de tots dos interessats i sense perjudici de la liquidació tributària que correspongui per l'operació.

4.3. Els tributs i impostos generats per la compra del nou habitatge seran sufragats per les parts segons llei.

B.- Arrendataris d'habitatges amb dret de reallotjament

B.1.- Extinció del dret d'arrendament:

1. L'extinció forçosa del dret d'arrendament abans del termini contractual, comporta d'acord amb la legislació vigent i jurisprudència, com a regla general, la indemnització econòmica pel valor dels perjudicis reals i efectius ocasionats (valor de la capitalització de la diferencia de rendes entre la que està pagant i la que haurà de pagar en el nou habitatge, més el cost de les despeses de trasllat i d'alta dels nous subministraments). Aquesta indemnització, en el cas que no hi hagi mutu acord, serà la fixada pel Jurat d'Expropiació de Catalunya.

2.- Les persones titulars del dret de real·lotjament que siguin llogaters o titulars d'un altre dret de gaudi sobre l'habitatge afectat tenen dret a accedir a l'habitatge de substitució en règim de lloguer amb una durada coincident amb el termini de vigència que resti del seu títol originari i una renda anual que es determina a partir de la suma dels conceptes següents: a) la mateixa renda que ja satisfien per l'habitatge afectat i b) la renda corresponent a la major superfície que tingui l'habitatge de substitució respecte de l'habitatge afectat, en el cas que es doni aquesta diferència. La renda corresponent a aquesta major superfície es determina aplicant la renda corresponent als habitatges amb protecció oficial de la tipologia de lloguer a vint-i-cinc anys de la zona A amb un màxim de trenta metres quadrats útils.

3.- En el cas que la persona titular del dret d'arrendament amb dret a real·lotjament manifesti la seva voluntat de percebre la indemnització que tingui fixada per l'extinció del contracte d'arrendament o el títol vigent, l'administració actuant pot incrementar la renda anual a satisfer per l'habitatge de substitució, calculada d'acord amb el que preveuen les lletres a) i b) de l'apartat 2 anterior, amb la quantitat que resulti de dividir la indemnització fixada pel nombre d'anys de durada del nou contracte d'arrendament, sempre amb el límit màxim renda establert per a la zona A. En el supòsit de contractes "indefinites" la indemnització fixada s'ha de dividir entre deu.

4.- La renda inicial aplicada s'actualitza anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum.

5.- L'administració actuant, a través de l'ens instrumental corresponent obligat al real·lotjament, podrà percebre, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi l'arrendatari i siguin satisfets per ell, així com la resta de repercussions autoritzades per la legislació aplicable.

6.- En el cas que l'afectat amb dret a real·lotjament renunciï a la percepció de la indemnització a que fa referència l'apartat 1 anterior, la persona afectada té dret a rebre les despeses directament relacionades amb l'ocupació de l'habitatge de

substitució, és a dir, despeses de trasllat de domicili, altes dels serveis i subministraments necessaris i en cas de produir-se, les despeses de formalització del contracte.

7.- Si l'afectat no opta pel real·lotjament, la diferència de rendes ho és en relació als nous valors d'arrendament en el mercat lliure de lloguer, capitalitzat pel termini de vigència del contracte amb un límit màxim de 10 anys.

8.-A l'efecte del termini de durada del real·lotjament d'un ocupant amb títol arrendatíci, no es té en compte el termini d'allotjament transitori, de ser-ne necessari.

9.- Per mutu acord entre les parts es poden establir altres condicions o títols per fer efectiu el dret de real·lotjament.

10.- Segones transmissions: si l'habitatge de substitució és en règim de propietat, per haver arribat a un mutu acord l'ocupant legal de l'habitatge i l'administració actuant, el preu de venda per a segones i posteriors transmissions serà lliure transcorreguts trenta anys de la data de qualificació definitiva de l'habitatge. Les condicions generals altres, en el supòsit de mutu acord entre afectat i administració seran les generals de l'apartat A anterior en tot allò que sigui aplicable.